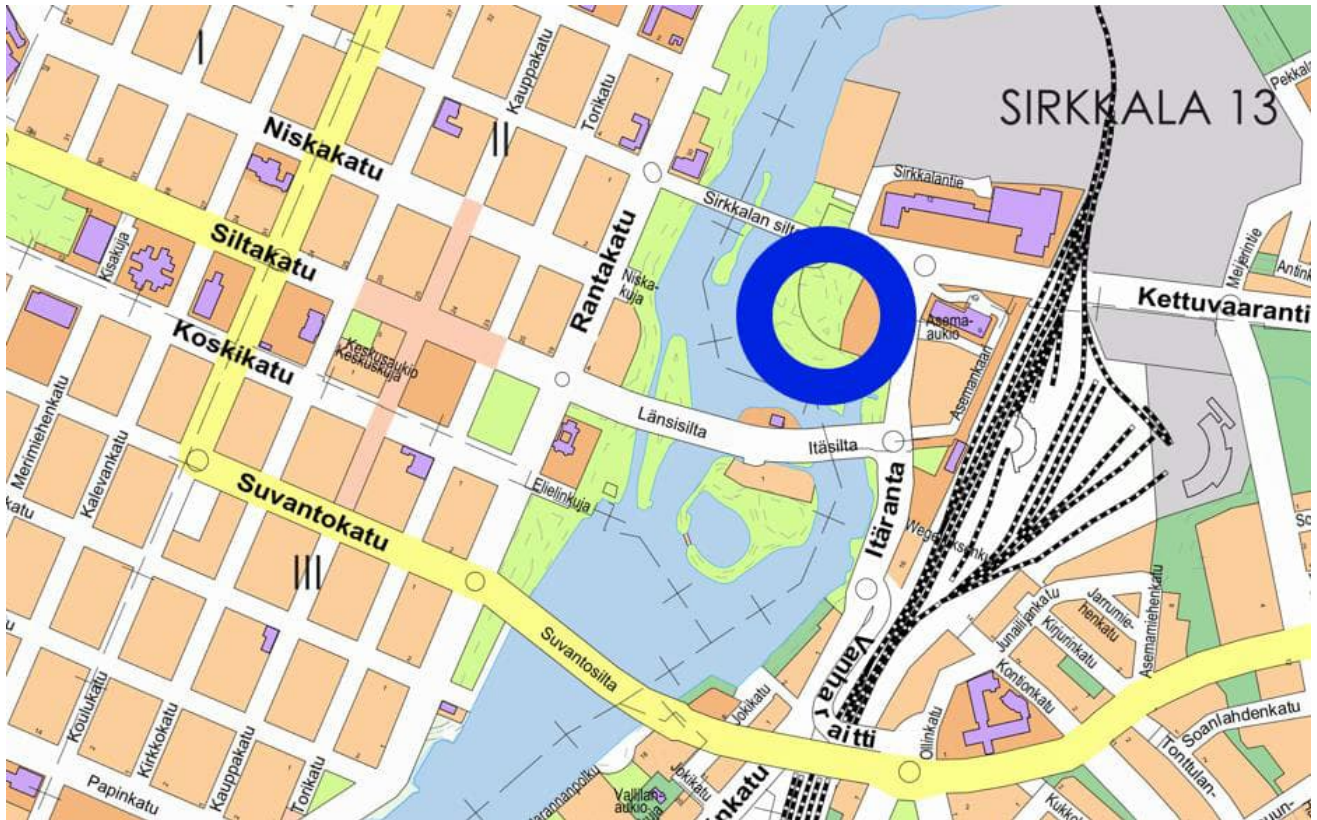




Muutosalueen sijainti



Musiikki- ja kulttuuritalo

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta.

Sirkkalan (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue.

Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelin 1302 tontti 3.

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne	9
2.3	Tavoitteet.....	23
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	23
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	23
3.1.1	Korttelialueet.....	25
3.2	Kaavan vaikutukset.....	26
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	26
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	27
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	27
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	29
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	31
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	31
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	31
3.2.8	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	32
3.2.9	Vaikutukset kemikaalilaitoksiin ja kemikaalilaitosten vaikutukset kaavaan	32
3.2.10	Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin.....	33
3.2.11	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin.....	35
4	Suunnitteluvaiheet.....	37

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

(Suunnittelua ohjaava asiakirja)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

(Entinen hankekortti)

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.9.2026
3. Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
4. Hakijan luonnokset
5. Kaupunkimallihavainnekuvat



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

OHEISMATERIAALI

1. Lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan
2. Liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026)
3. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)
4. Tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
5. Täydentävä tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)
6. PIMA-taustaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
7. Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
8. Maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuus-kauppa PKO:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa musiikki- ja kulttuuri-talo-hanke hotelli Kimmelin yhteyteen. Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Tontin rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä ei ole tarvetta muuttaa. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Karjalan Heilissä ja Karjalaisessa 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidettiin nähtävillä 14.5.–8.6.2026. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuodenvaihteessa 2026–2027.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

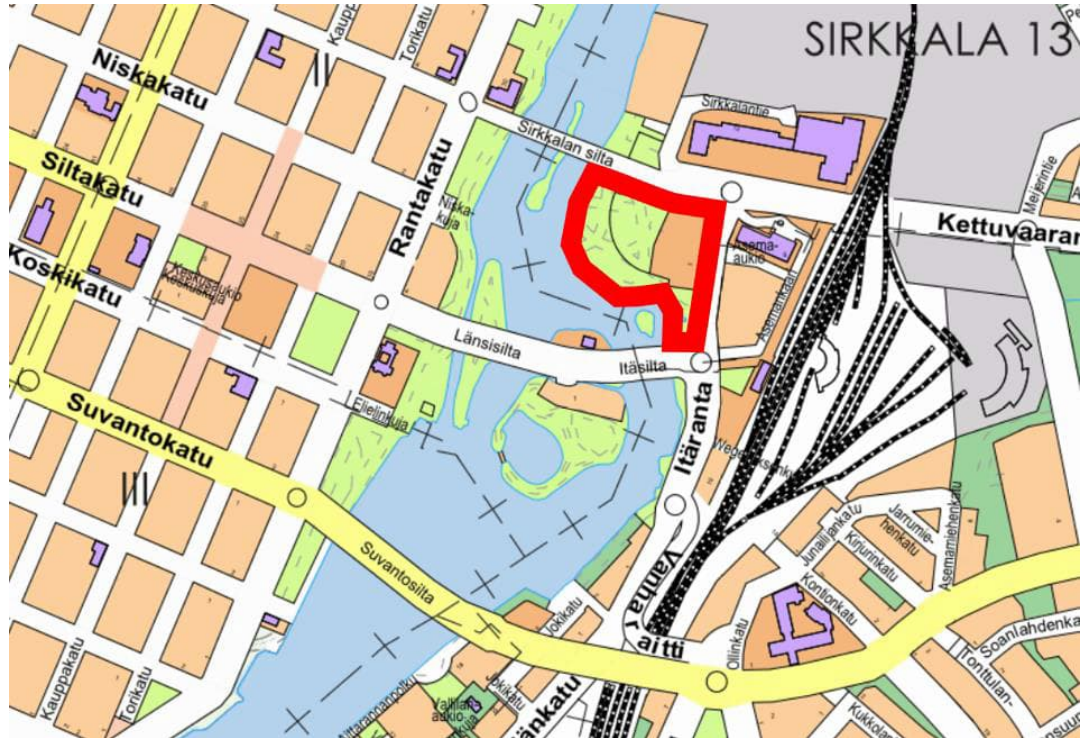
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sirkkalan (13) kaupunginosassa Pielisjoen itäpuolella keskeisellä paikalla Joensuun kaupunkirakenteessa ja maisemassa.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kettuvaarantie-Sirkkalan silta, idässä Itäranta ja etelän-lännen suunnassa Siltakatu-Itäsilta ja Pielisjoki. Alue on osa keskustamaiseksi alueeksi kehittyvää Joensuun asemanseutua. Asemanseudun kaavanmukainen toteutus on kesken.



Linja-auto- ja rautatieasemat sijoittuvat aivan suunnittelualueen viereen Itärannan itäpuolelle. Ruutukaavakeskustan puolelle Kauppatorille on linnun teitse matkaa noin puoli kilometriä. Pohjoispuolelle sijoittuu Sirkkalan teollisuus- ja työpaikka-alueet.



Suunnittelualue opaskarttapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on osa Joensuun keskustan rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, vaan suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat korttelialuetta ja puistoa. Nämä alueet ovat nykytilassaan pääosin nurmipintaista. Suunnittelualueella on myös eri kokoista puistoa erityisesti Pielisjoen rannan tuntumassa ja puistoalueen pohjoisosassa. Kasvillisuus on pääosin sattumanvaraisesti syntynyttä. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha. Rantaa seurailee julkinen rantaraitti.

Hotelli Kimmel sijoittuu suunnittelualueen luontaiselle loivapiirteiselle selänteelle, jossa maanpinnan taso vaihtelee noin välillä +80,0..82,0 mmpy. Maanpinta



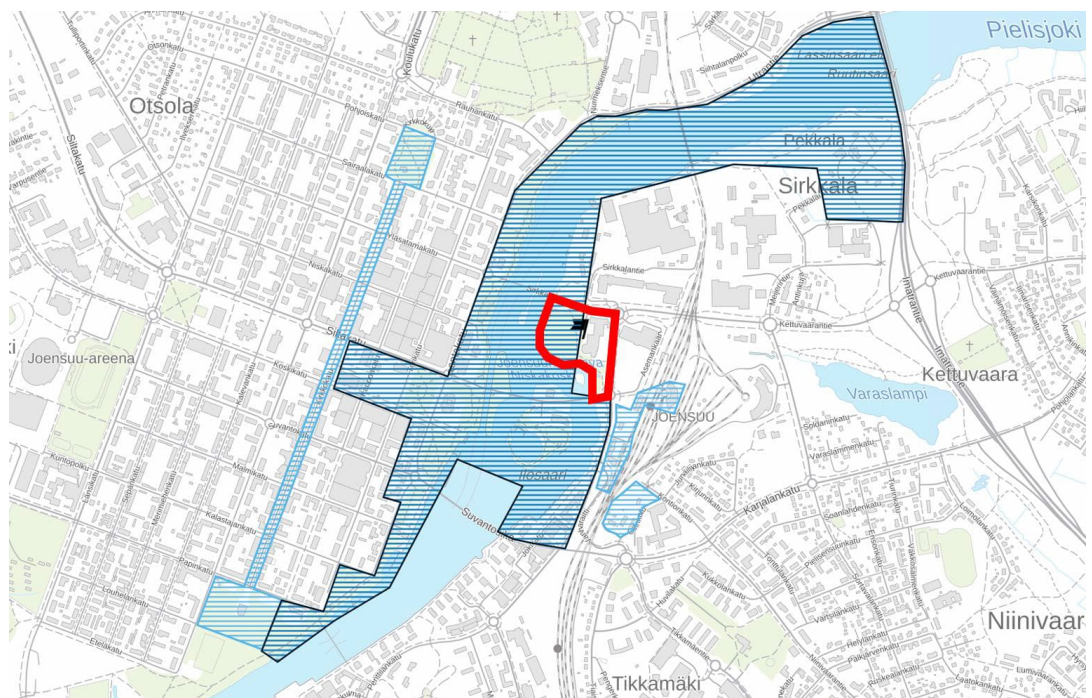
laskee hotellilta loivapiirteisesti länteen ja jyrkemmin etelään kohti Pielisjokea. Maanpinta vaihtelee pääosin välillä +77.5...79.0 mmpy.

Alueen maaperä on Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec oy, 1984) mukaan Joensuun keskustalle tyypillistä löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Rakennettavuusluokaltaan alue on luokkaa IV.

Suunnittelualueen vieressä Pielisjoessa elää saukko, joka on EU:n luontodirektiivin II- ja IV liitteiden mukainen suojeltava laji. Pielisjoen vesialue ei sisälly kaavamuutosalueeseen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö



Joensuun rantapuistovyöhyke (RKY) rajattuna (© taustakartta MML, RKY-rajaus Museovirasto, 2026). Suunnittelualue punaisella.

Suunnittelualue kuuluu osittain Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. RKY-kohdekuvaus keskittyy pääosin Pielisjoen länsipuolisiin kohteisiin. Pielisjoen itäpuolelta kohdekuvauksessa on mainittu entisen Schaumanin tehtaan ympäristön

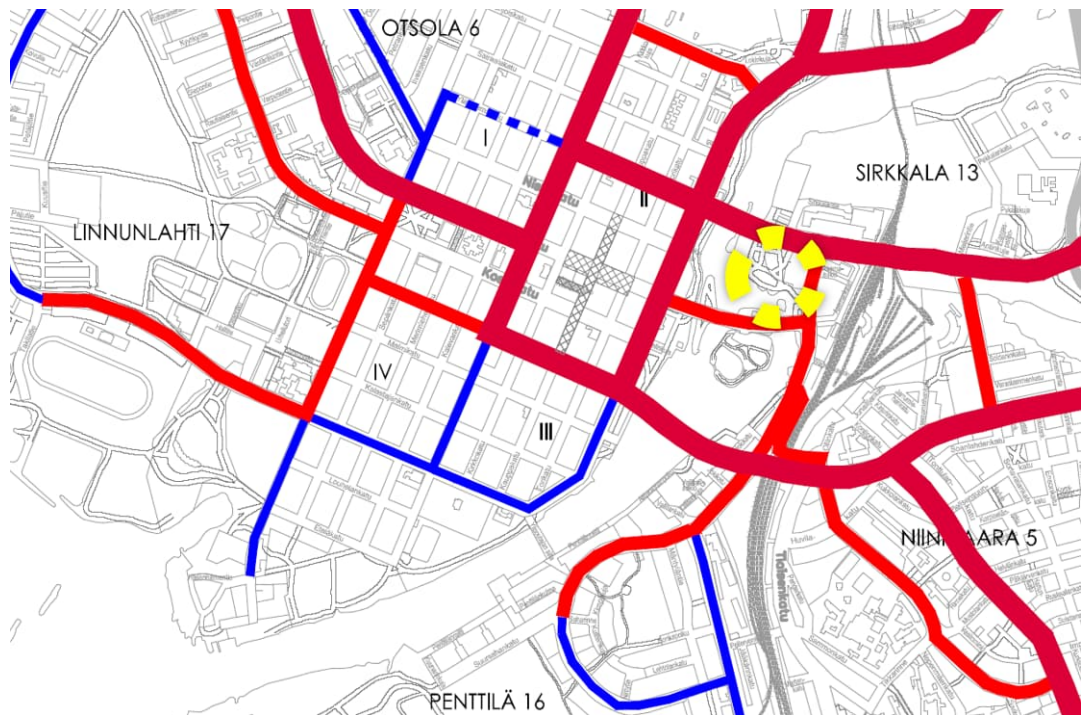


asuinrakennukset suunnittelualueen pohjoispuolelta, Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini Niskasaaressa sekä entiset keskusliikkeiden varastorakennukset alueen eteläpuolelta. Suunnittelualueelta ei ole mainittu kohteita. RKY-aluerajaus pitää sisällään suunnittelualueen toistaiseksi rakentamattoman länsiosan. Alueen vaikutelma on yleisilmeeltään puistomainen.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen ja saavutettavaan sijaintiin. Kettuvaarantie on luokitukseltaan seudullinen pääkatu ja Itäranta ja Siltakatu alueellisia pääkatuja. Pyöräilyn pääreitit kulkevat Kettuvaarantien, Itärannan ja Siltakadun varressa. Suunnittelualue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteellä. Vieressä on paikallis- ja kaukoliikenteen pysäkit sekä rautatieasema. Lentotaso sijaitsee alle 15 km päässä.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös uuden jalankulun ja pyöräilyn sillan rakentamisen Sirkkahuistosta (VP) Pielisjoen yli Niskasaareen. Siltaa ei ole toistaiseksi huomioitu kaupungin investointiohjelmissa.



Joensuun katuverkko 2026. Pääkadut punaisella ja kokoojakadut sinisellä. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella. (© Joensuun kaupunki, 2026).



Väestö ja palvelut

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle suhteessa Joensuun väestöön ja palveluihin. Kilometrin säteellä asuu noin 10 000 asukasta (n. 15 minuuttia kävelen) ja 4 kilometrin säteellä lähes 50 000 asukasta (n. 15 minuuttia pyörällä). Alueen välittömässä läheisyydessä on hotelli Kimmelin ja asemanseudun palvelut ja Pielisjoen toisella puolella kaikki ruutukaavakeskustan monipuoliset palvelut.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on teknisen huollon verkoston piirissä.

Muut huomiot

Suunnittelualue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultointivyöhykkeellä (Valio Oy). Tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 0,5 km. Kaavamuutosalueelta on matkaa tuotantolaitoksen kiinteistön rajalle yli 250 metriä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan korttelialueen maanomistaja on Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO ja puistoalueet omistaa Joensuun kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

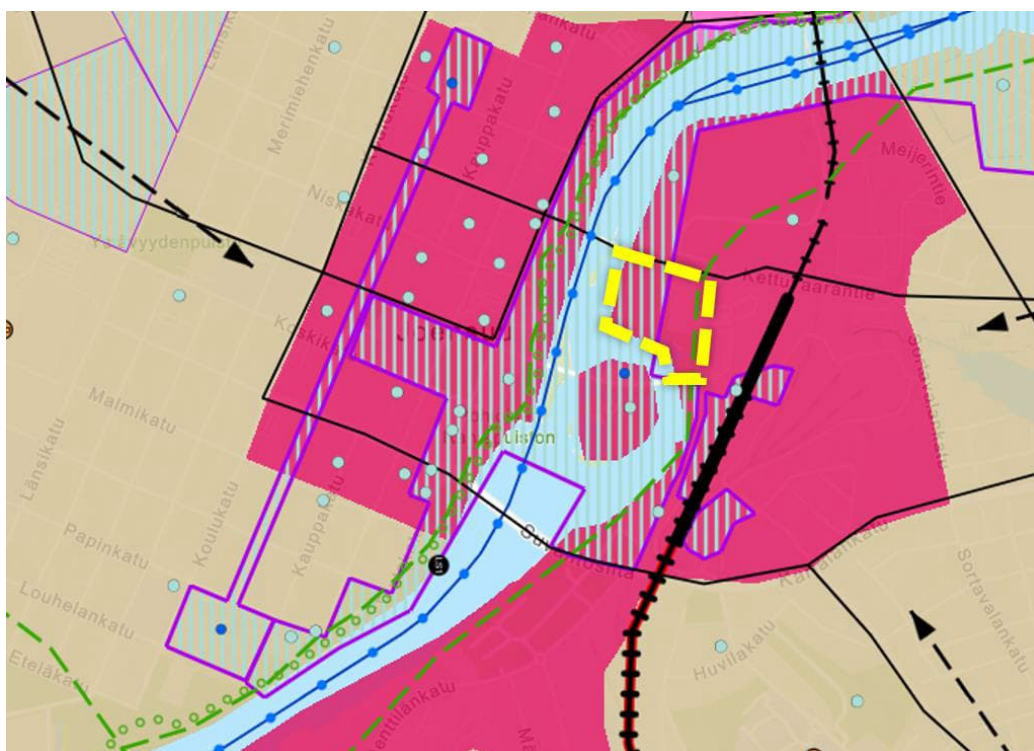
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava)
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

1. vaiheen teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitettu ja



yhtenäistetty Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnät osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040. 2. vaiheen teemoja ovat energia ja maisemat. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti. Valitus on HaO:n käsittelyssä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävään. Pielisjoen rantaan on merkitty Kuhasalo-Kuurna viherystestarve. Suunnittelualue kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv).



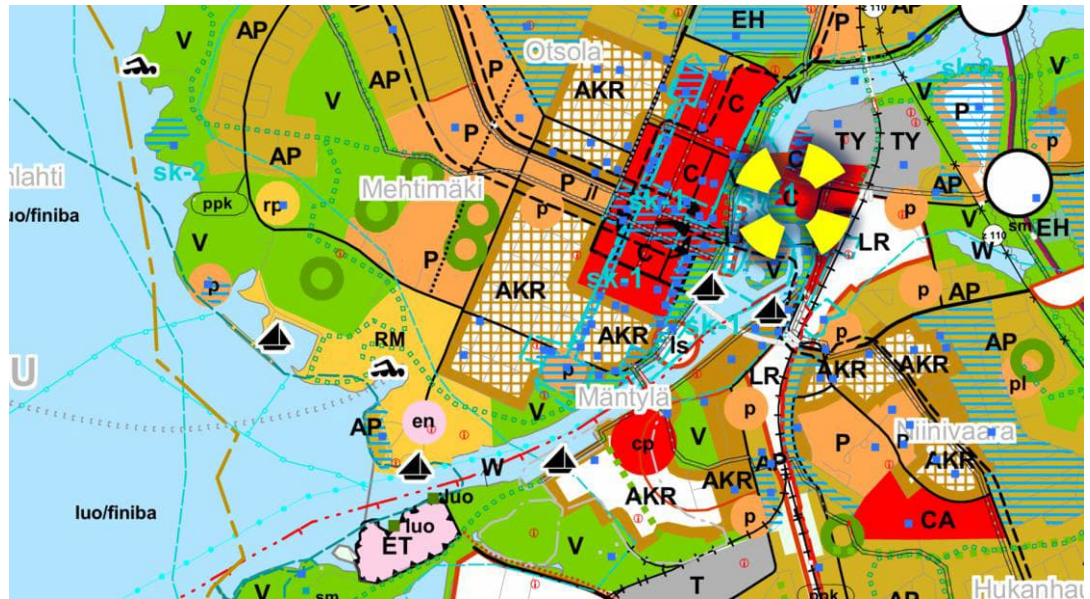
Ote maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Karjalan maakuntaliiton karttapalvelu, 2026). Suunnittelualue keltaisella katkoviivalla.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavamuutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaava on tavoitevuodeltaan jo vanhentunut ja uuden yleiskaavan 2040 laatiminen on käynnissä. Joensuun seudun yleiskaava 2040 korvaa valmistuessaan vanhentuneen tavoitevuoden 2020 yleiskaavan. Yleiskaava 2040 tulee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana.



Suunnittelualue on kaavamuutosta ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 keskustatoimintojen aluetta (C) ja virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2). Lisäksi alueen virkistysalueet kuuluvat seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen.



Joensuun seudun yleiskaava 2020. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella katkoviivalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

Viherkaava

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueen viheralueet on osoitettu keskustapuistoiksi (V-1). Pielisjoen rantaa seurailee rantaraitti-merkintä. Rantaraittia kehitetään kaavamääräyksen mukaan esteettömänä ja turvallisena asiointi- ja ulkoilureittinä.

Keskustapuistoista (V-1) on viherkaavassa annettu seuraava kaavamääräys:

- Alue, joka on säilytettävä viheralueena. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Aluetta kehitetään korkeatasoisena hoidettuna viheralueena. Erityishuomiota on kiinnitettävä alueen esteettömyyteen.





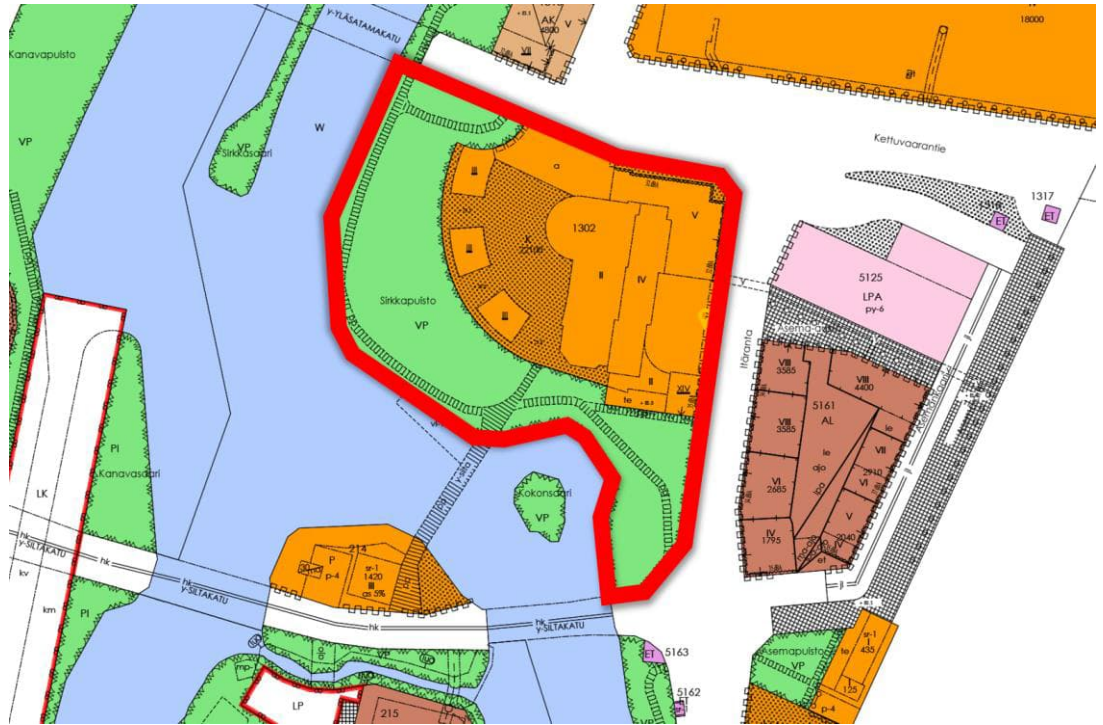
Ote Joensuun viherkaavasta. Likimääräinen suunnittelualue huomioitu punaisella ympyrällä (© Joensuun kaupunki, 2026).

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty asemakaava (kaavanumero 1675). Suunnittelualue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja Sirkkapuiston puistoaluetta (VP). Sirkkapuiston rannassa kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Korttelialueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 22 100 k-m². Kerrosluvut vaihtelevat välillä II-XIV.

Korttelialueen länsiosat on merkitty istutettaviksi alueen osiksi ja korttelin pohjoisosaan Kettuvaarantien varteen on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a). Pysäköinti on ratkaistu pääosin viereisen korttelin 5125 autopaikkojen korttelialueella (LPA).





Ote voimassa olevasta asemakaavasta (© Joensuun kaupunki, 2026). Likimääräinen suunnittelualue punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Joensuussa on voimassa kaupunginvaltuuston 29.9.2025 (§ 108) hyväksymä rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2025–2029 on nimeltään ”Hyvä kasvaa Joensuussa” (KV 29.09.2025 § 107). Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Kaupunki investoi elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, yliopistokaupunkimme on



kansainvälisesti houkutteleva, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävästä kaupunkia. Kaupungin arvot ovat yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi.

Strategian vaikuttavuustavoitteet	Maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita
1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu.	Kehitämme asuinalueita yhdenvertaisesti alueiden erityisyyksiä, uudistuminen ja palvelutarpeet huomioiden. Luomme monipuolisen ja houkuttelevan tontti-varannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.
	Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon. Monimuotoinen lähiluonto, puhdas ilma ja maailman paras juomavesi ovat hyvinvointimme lähteitä. Laadukas joukkoliikenne kytkee elävän kaupunkikeskustan kaupunginosiin ja pitäjiin. Panostamme pyöräilyyn ja kävelyyn.
	Edistämme joensuulaisten osallisuutta lisäämällä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Teemme vaikuttavaa yhteistyötä järjestöjen ja hyvinvointialueen kanssa hyvinvointisuunnitelmaamme perustuen. Olemme ikäystävällinen kaupunki.
	Teemme ulkomailta muuttaneiden asettumisen Joensuuhun helpoksi. Kotouttamistyö on kulttuuritaustat huomioivaa ja tähtää kouluttautumiseen, työllistymiseen ja kaupunkiin kiinnittymiseen. Vaalimme hyviä väestösuhteita.
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu.	Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.
3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.	Mahdollistamme yritysten kestävä kasvun, kansainvälistymisen ja investoinnit koko kaupungin alueella. Teemme Joensuun vahvuudet näkyviksi maailmalla ja houkuttelemme osaajia. Kaavoitus ja lupakäsittely on sujuvaa. Symmetrisen kaupungin kehittämisellä varmistamme vetovoimaisten elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.



	Vauhditamme uusien työpaikkojen syntyä painopisteinä energiamurroksen hyödyntäminen, kiertotalous ja teknologiateollisuuden edistäminen. Jatkamme fotonikan ja metsäbiotalouden kehitystyötä. Kasvatamme vahvasti Joensuuhun ja Pohjois-Karjalaan suuntautuvaa kansainvälistä matkailua yhteistyössä yritysten kanssa. Lisäämme lähellä tuotetun ruoan käyttöä tukien huoltovarmuutta ja omavaraisuutta
4. Kestävän talouden Joensuu.	
5. Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu	

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Euroopan metsäpääkaupunki Joensuu
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamishjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Keskustavisio
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)
- Yrityskaupunki Joensuu

Tässä kaavatyössä strategioista, suunnitelmista ja ohjelmista korostuvat erityisesti matkailun, tapahtumien ja elinkeinoelämän edistäminen sekä keskustan vetovoiman ja elinvoimaisuuden kasvattaminen.

Kaavatyötä varten tehdyt selvitykset

Kaavatyötä varten on tehty liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026) ja luotu lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan. Molemmat selvitykset ovat kaavatyön oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta.



Lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan



Alueen aiemmat asemakaavavaiheet (© Joensuun kaupunki, 2026).

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ensimmäisen kerran 1960-luvulla lopulla ja asemakaavaa on muutettu ensimmäisen kerran 1970-luvulla. Tavoitteena näissä alueen ”alkuperäisissä” asemakaavoissa on ollut osoittaa Sirkkapuiston alue hotelli- ja kulttuuritoiminnoille.

Alun perin koko suunnittelualue Sirkkapuistoinen on ollut osa kulttuurin ja majoituksen yhdistävää YVM-korttelialuetta. 1970-luvun kaavamuutoksella Pielisjoen rannat on osoitettu korttelialueesta erilliseksi Sirkkapuiston puistoalueeksi (P) ja hotelli- ja kulttuuritoiminnoille on osoitettu toisistaan erilliset ALH- ja YV-korttelialueet.

Viimeisin kaavamuutos vuodelta 2017 muutti alueen alkuperäisiä tavoitteita siten, että kulttuurirakennuksen korttelialueesta (YV) luovuttiin. Toisistaan erilliset korttelit yhdistettiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavamuutoksen tavoitteena oli kylpylä- ja majoitustoiminnan kasvattaminen alueella. Pielisjoen rannat jäivät edelleen julkisiksi Sirkkapuiston puistoalueiksi (VP) rantaraitteineen.

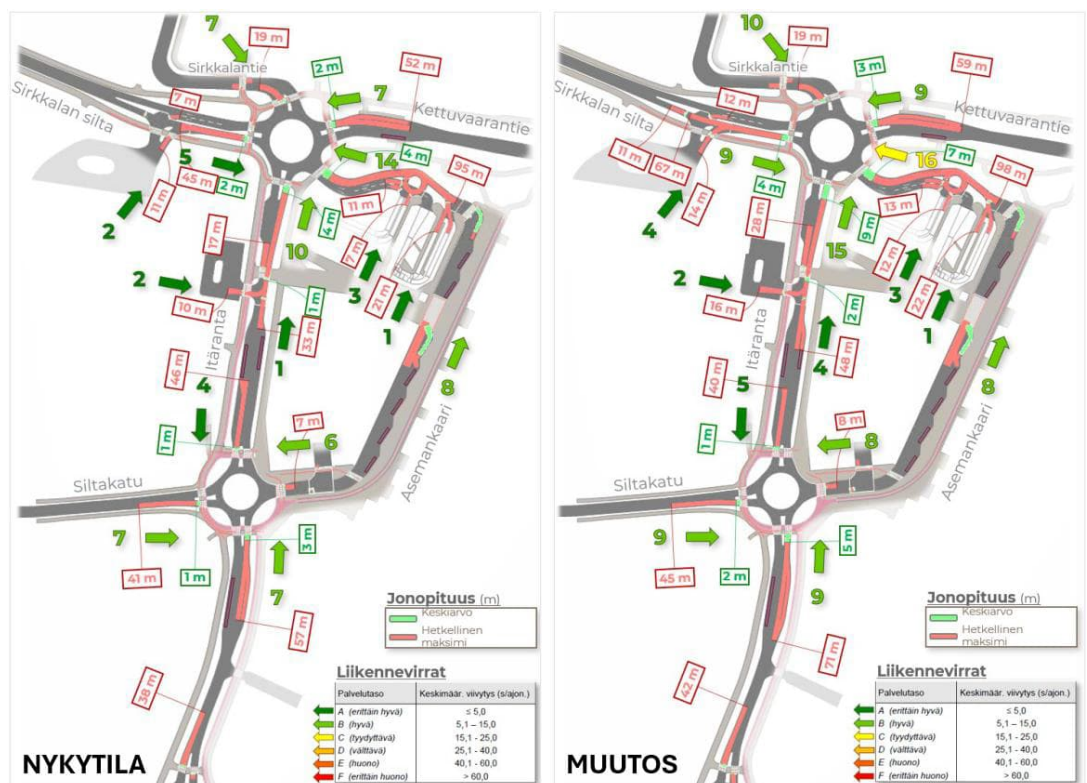
Suunnittelualue ei ole toteutunut vuoden 2017 asemakaavamuutoksen mukaisesti. Tavoitteet ovat osin muuttuneet ja palautuneet takaisin alkuperäisiin tavoitteisiin. Sirkkapuiston ympäristöön tavoitellaan jälleen kulttuuritoimintaan soveltuvaa rakennusta/rakennuksen osaa. Samalla varaudutaan myös majoituskapasiteetin kasvattamiseen. Keskeisenä erona alkuperäiseen on se, että kulttuuritoiminta on osa hotelli Kimmelin muuta liiketoimintakokonaisuutta.



Liikenneselvitys

Kaavahanketta varten on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026). Selvityksessä on huomioitu asemanseudulle suunnitellun maankäytön, eli korttelien 1302 ja 5161, vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin. Pysäköinnin painopiste on alueelle jo toteutetussa korttelin 5125 pysäköintilaitoksessa. Liikenteen sujuvuutta on arvioitu toimivuustarkastelujen pohjalta.

Liikenneselvityksen perusteella kaavahanke voidaan toteuttaa ilman merkittäviä muutoksia ympäröivään liikenneverkkoon. Kaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttama liikenteen lisäys kasvattaa liikennemääriä erityisesti Kettuvaarantien kiertoliittymän ympäristössä, mutta liikenteen palvelutason arvioidaan säilyvän hyvänä.



Liikenneverkon liikenteellinen toimivuus aseman huipputunnin klo 14.30–15.30 aikaan (© WSP Finland Oy, 2026).

Alueen eri toimintojen ruuhka-aiheet ajoittuvat aamu- ja iltahuipputuntien ulkopuolelle. Aseman ruuhka-aiheet ajoittuvat klo 14.30–15.30 välille ja musiikkitalotoiminnan huipputunti klo 18–19 välille. Katuverkon kuormitus jakautuu siten



useammalle ajanhetkelle. Alueen toiminnan kannalta merkitsevin ajanhetki on aseman ruuhkahuipputunti erityisesti perjantaisin, joka on otettu selvityksen tarkasteluhetkeksi. Simuloinnin tulokset ovat seuraavanlaiset:

- Nykytilanteessa alueen liikenteellinen palvelutaso on hyvä. Hetkellinen ruuhka jonouttaa liikennettä Asemankaaren saattopysäköinnissä.
- Alueen maankäytön muutosten myötä liikenteellinen palvelutaso säilyy edelleen pääosin hyvänä. Keskimääräiset viivytykset kasvavat 2–5 sekuntia. Jonot ja viivytykset kasvavat erityisesti Kettuvaarantien kiertoliittymän etelän ja lännen tulosuunnilla, mikä puolestaan heikentää Asemankaaren tulosuunnan toimivuutta, mutta palvelutaso on kuitenkin tyydyttävä (keskimääräinen viivytyksen muutos +2 sekuntia). Pysäköintitalon kiertoliittymässä pysäköintiin saapuvan ja poistuvan liikenteen palvelutaso on erittäin hyvä.

Pysäköintitarpeet voidaan selvityksen perusteella ratkaista Asemaparkin nykyisellä kapasiteetilla korttelissa 5125. Laitoksessa on tällä hetkellä noin 500 autopaikkaa + saattoliikenteen noin 30 ap. Laitoksen käyttöaste on korkeimmillaan noin 30–35 %, joten vapaata kapasiteettia on runsaasti jäljellä. Korttelialueen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen korottamisen, jolloin autopaikkoja laitoksessa on arviolta noin 750 ap.

Alueen keskeisimmät jatkosuunnittelutarpeet liittyvät jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamiseen, erityisesti Itärannan ylityspaikoilla, sekä tontin saatto-liikenne- ja esteettömyysjärjestelyjen kehittämiseen.

Muut selvitykset

Suunnittelualueen voimassa olevaa vuoden 2017 asemakaavaa varten on tehty useita selvityksiä, jotka toimivat myös musiikki- ja kulttuuritalon kaavamutoksen taustaselvityksinä niiltä osin, kuin ne koskevat suunnittelualueetta. Selvitykset on laatinut Ramboll Finland Oy vuosina 2016–2017. Selvitykset on käyty lyhyesti

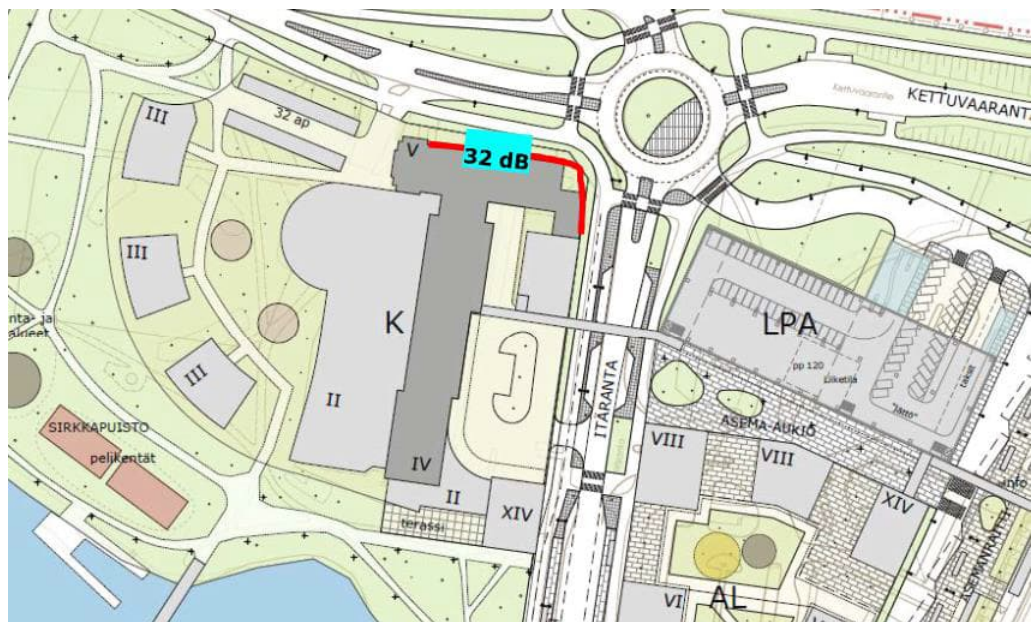


läpi tässä luvussa, ja ne ovat kokonaisuudessaan luettavissa ja ladattavissa kaavatyön oheismateriaalina kaavahankkeen verkkosivuilta.

Meluselvitys (2017)

Meluselvitys perustuu melumallinnukseen, jossa on huomioitu tie-, raide sekä linja-autoliikenne. Lisäksi selvityksessä on huomioitu UPM-Kymmene Wood Joensuun vaneritehtaan melut siitä tehdyn meluselvityksen perusteella. Alla on selvityksen keskeiset huomiot musiikki- ja kulttuuritalon kaavahankkeen kannalta:

- Rakennusten julkisivuille kohdistuvan keskiäänitason perusteella osalle rakennuksista on annettu julkisivun ääneneristävyysmääräys 32 dBA. Määräys koskee tiloja, joissa majoitutaan.

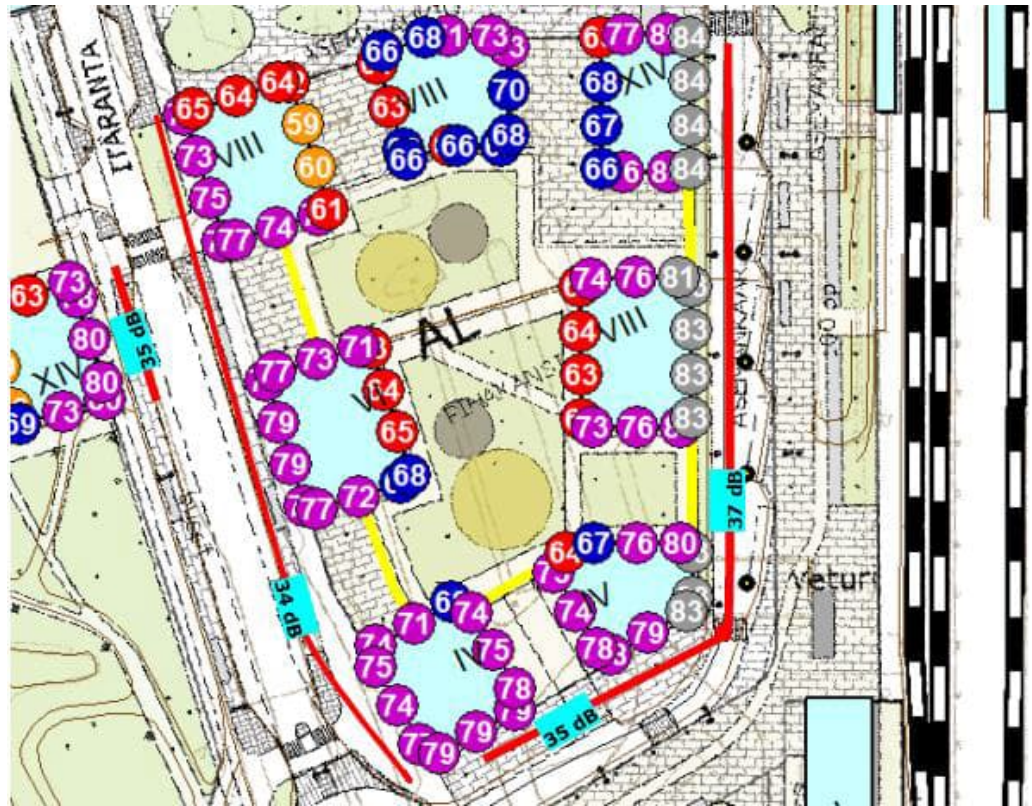


Ääneneristävyysvaatimus (Ramboll Finland Oy, 2016).

- Enimmäismelutasolle annetut julkisivun ääneneristävyysmääräykset ovat suosituksia, jotka perustuvat WHO:n asunnon sisätilojen enimmäistasosuositukseen. Enimmäismelutasoja alueella aiheuttaa linja-autoliikenne. Enimmäismelutasojen suositustatuksesta huolimatta hyvän asumisviihtyisyyden turvaamiseksi tulisi Itärannan linja-autopysäkkien lähellä olevien asuin- ja



majoitusrakennusten ääneneristävyyteen kiinnittää riittävästi huomioita (35 dB ääneneristävyytsvaatimus).



Suosittelavat ääneneristävyytsvaatimukset enimmäismelutasoja vastaan, suunnittelualueen hotellitorni kuvan vasemmassa laidassa (Ramboll Finland Oy, 2016).

Tärinäselvitys ja sen täydennys (2016, 2017)

Selvityksissä tehdyt arviot perustuvat alueen maaperä- ja liikennetietoihin. Selvitysten perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluvaikutukset eivät ulotu musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuuotosalueelle. Uusien rakennusten tärinän suositusarvot ylittyvät alle 30...70 metrin etäisyydellä radasta. Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuuotosalue sijoittuu lähimmillään noin 140 m päähän rautatiealueesta.

PIMA-taustaselvitys (2016)

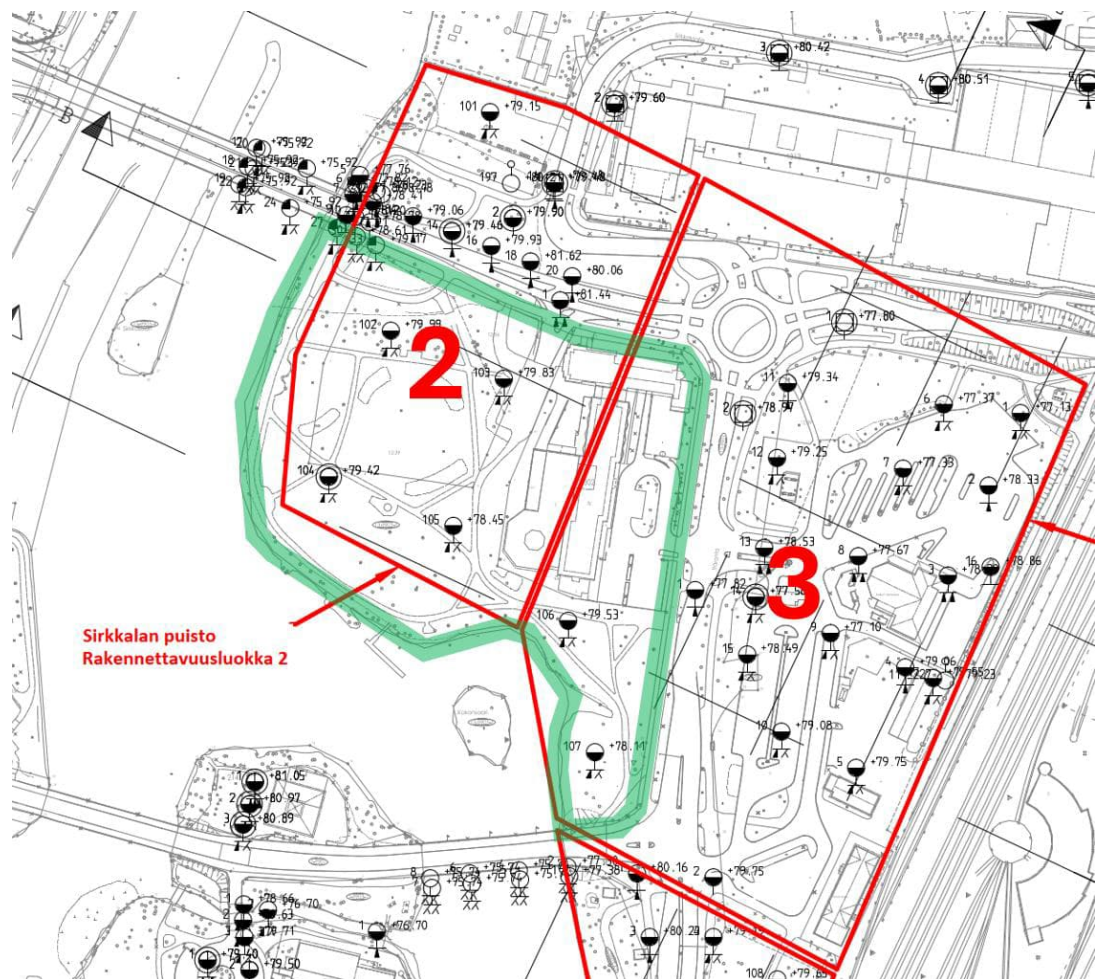
PIMA-riskikohteet tulee huomioida alueen uudisrakentamisessa selvittämällä kohdekohtaisesti maaperän haitta-ainepitoisuudet etukäteen, jolloin mahdollinen maaperän pilaantuneisuus voidaan huomioida maarakennussuunnittelussa.



Sirkkapuiston (VP) ja korttelin 1302 länsiosissa on selvityksen mukaan sijainnut vanha kauppapuutarha, jonka alueella voi olla mahdollisia haitta-aineita (torjunta-aineet ja öljyhiilivedyt).

Rakennettavuusselvitys (2016)

Suunnittelualue on rakennettavuusselvityksen mukaan rakennettavuudeltaan luokkaa 2 ja 3. Alueiden kunnallistekniikan rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia on tarpeen täydentää pohjarakennusolosuhteiden rajakohtien tarkentamista ja pohjanvahvistustarpeen määrittämistä varten. Tutkimuksia on tehtävä myös mahdollisille siltapaikoille sillan perustamistapalausunnon laatimista varten. Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.



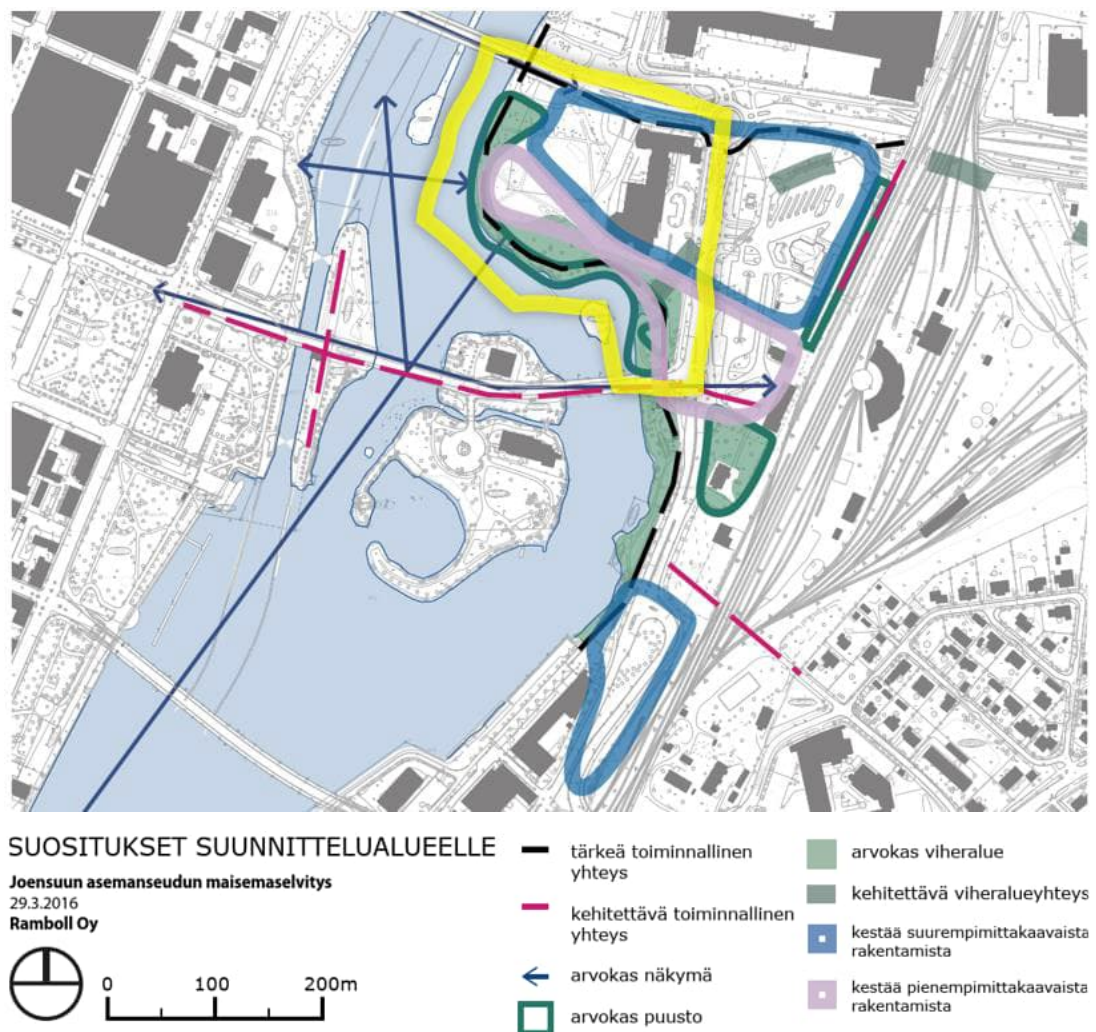
Rakennettavuusluokat kartalla (Ramboll Finland Oy, 2016). Suunnittelualan raja vihreällä.



Rakennettavuusluokka		Rakennettavuusluokan kuvaus
2.	Normaalisti rakennettava	- vaihteleva moreenimaasto, jossa kalliota ja lohkareita sekä vähäisiä soistuneita painanteita - siltti- ja savialueet, joilla kantava maakerros enintään 2,5 m syvyydessä - maapinnan kaltevuus 5...15 % - normaalisti kuivatettava - perustamistapa: anturat, maanvarainen laatta
3.	Vaikeasti rakennettava	-siltti-, savi- ja soistuneet alueet, joilla kantava maakerros 2,5...8,0 m syvyydessä -vaikeasti kuivatettava -perustamistapa: pilari- ja anturaperustus tai paalut

Rakennettavuusluokat taulukkona (Ramboll Finland Oy, 2016).

Maisemaselvitys (2016)



Maisemaselvityksen suositukset (Ramboll Finland Oy, 2016). Likimääräinen suunnittelualue keltaisella.

Asemanseudun kaavahanketta varten laadittu maisemaselvitys on monin osin edelleen ajantasainen, vaikka se onkin jo 10 vuotta vanha. Suunnittelualueen



osalta maiseman pääpiirteet, puistomainen ranta sekä osittain rakennettu hotelli Kimmelin kortteli 1302, ovat säilyneet ennallaan.

Maisemaselvityksen mukaan Pielisjoen rannassa on maisemallisesti arvokasta puustoa ja viheraluetta. Rantaa seurailee tärkeä toiminnallinen yhteys. Suunnittelualuetta kohti avautuu arvokkaita näkymiä Länsisillalta ja Pielisjoen länsirannan Kanavapuistosta (VP). Korttelin 1302 alue kestää suuremman mittakaavan rakentamista.

2.3 Tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemuksesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalo-hankkeen toteuttaminen hotelli Kimmelin kortteliin. Samalla on tarkoitus säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukainen mahdollisuus majoituskapasiteetin kasvattamiseen korttelialueen kaakkoiskulmassa. Kaavassa on tällä kohtaa 14-kerroksisen rakennuksen rakennusala. Lisäksi kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on, ettei korttelialueen rakennusoikeutta tarvitse muuttaa eikä Sirkkapuiston (VP) laajuutta supistaa.

Hankkeen tavoitteita kuvaava hakijan laatima havainnekuva-aineisto on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Lisäksi selostuksen liitteenä on kaupungin laatimat kaupunkimalli-havainnekuvat (liite 5).

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu perustuu hankkeen lähtökohtaisiin tavoitteisiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan musiikki- ja kulttuuritalohankkeen sekä tornimaisen hotellilajennuksen rakentaminen kortteliin 1302. Samalla Sirkkapuiston (VP) pinta-ala säilyy ennallaan.





Kaavaratkaisu (© Joensuun kaupunki, 2026). Nuolet kuvaavat VP- ja K-korttelialueen välistä rajamuutoksia ja punainen pisteviiva poistuvaa rajaa.

	Voimassa oleva AK	asemakaavamuuotos
Puistoalue (VP) m ²	16 498 m ²	16 498 m ²
Korttelialue (K)	16 683 m ²	16 683 m ²
tonttitehokkuus (K)	e=n. 1,32	e=n. 1,32
rakennusoikeus (k-m ²)	22 100 k-m ²	22 100 k-m ²
kerrosluku	II-XIV	I-XIV

Vertailutaulukko kaavamuuoksen keskeisistä luvuista (© Joensuun kaupunki, 2026).

Korttelin 1302 ja Sirkkapuiston (VP) välinen rajalinja sekä korttelin rakennusalat ja kaavamääräykset on muutettu vastaamaan päivittyneitä tavoitteita. Korttelialueen käyttötarkoitus (K), pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä säilyy ennallaan.



Sirkkapuistoon on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen rantaraitti (pp). Yleisissä määräyksissä on huomioitu suunnittelualueella olevat mahdolliset pilaantuneet maat. Lisäksi yleisten määräysten lausuntotarpeissa on huomioitu alueen sijoittuminen RKY-alueelle ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevan kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeelle.

Kaavaratkaisuun on myös sovellettu Joensuun kaupungin ”beta-vaiheessa” olevaa viherkerroin -työkalua, jonka avulla pyritään muun muassa sopeutumaan ilmastomuutoksen mukanaan tuomiin sään ääri-ilmiöihin ja samalla panostamaan kaupunkitilan viihtyisyyteen muuttuvassa ilmastossa. Viherkertoimen perusteella määräyksissä on huomioitu alueen tavoitteellinen puuston määrä sekä vapaiden rakentamattomien alueiden käsittely ja hoito.

Viherkertoimen tuomat ratkaisut painottuvat erityisesti Sirkkapuiston alueelle, sillä korttelialueen puolella on rajalliset tilat ja keinot tehdä toimenpiteitä. Lisäksi alueet liittyvät toiminnallisesti ja myös kaavoitushistoriansa puolesta kiinteästi toisiinsa, joten vihertoimien painotus puistoalueelle on tässä kohtaa perusteltua. Samalla vahvistetaan puistoalueen käyttöä ja viihtyisyyttä.

3.1.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hotelli Kimmelin kortteli 1302 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen ratkaisu perustuu hakijan esittämiin suunnitelmiin, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Korttelialueen rakennusala mahdollistaa hotelli Kimmelin toimintojen laajentamisen länteen ja kaakkoon. Länsipuolelle on mahdollista sijoittaa korkeintaan nelikerroksinen rakennusosa, jonka vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on korkeintaan +102.0, ja kaakkoispuolelle korkeintaan 14-kerroksinen (XIV) rakennusosa. Kokonaisuuden rakennusoikeus kerrosneliömetreinä on 22 100 k-m².
Tontin Sirkkapuiston (VP) vastaiselle eteläosalle on lisäksi merkitty rakennusala,



jolle saa sijoittaa terassirakenteita (te-1). Rakennuksen pääsisäänkäyntien edustoille on merkitty esteettömyyssiistä maanpinnan likimääräiset korkeusasemat.

Koska rakennushanke sijoittuu arvokkaaseen ja keskeiseen joki- ja kaupunkimaiseen, on yleisissä määräyksissä edellytetty korkeatasoista, yhtenäistä ja laadukasta korttelialueen käsittelyä. Yksittäisiin materiaaleihin ei ole kaavaratkaisussa otettu kantaa, eikä kaavaa varten ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita. Hakijan tavoitteleva hanke on ollut kaavaa laadittaessa selkeästi tiedossa ja suunnitelmat nähtävillä ja kaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin suunnitelmiin ja tavoitteisiin.

Korttelialueen täydentämisen myötä alueen maanpintaa on nostettava, joten korttelialueen rajat Sirkkapuistoa (VP) vasten on osoitettu tukimuuri ja muurimainen aita -merkinnällä. Merkintää on täydennetty sanallisella määräyksellä, joka mahdollistaa korkoeron kiinniottamisen myös maanpintaa luiskaamalla. Jos korkoerot toteutetaan luiskaamalla, on hyvin todennäköistä, että maanpinnan muotoilut sijoittuvat huomattavilta osin puistoalueen puolelle. Asia on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että korttelin lumien ja hulevesien käsittely ei saa aiheuttaa haittaa puistoalueelle. Korttelialueen ja sitä ympäröivän puistoalueen on ylipäättään liityttävä luontevasti toisiinsa, joka edellyttää toteutus suunnitelmien yhteensovittamista. Korttelialueen kovilta pinnoilta syntyvät hulevedet on käsiteltävä tontilla ennen niiden johtamista Pielisjokeen. Pysäköinti on ratkaistava pääosin viereisen korttelin 5125 pysäköintilaitoksessa. Pysäköintimääräykset perustuvat kaavatyötä varten laadittuun liikenneselvitykseen. Kaavahanketta kuvaavat havainnekuvat ovat selostuksen liitteinä.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategiaihin

Kaavahanke edistää monipuolisesti kaupungin strategiaa, suunnitelmia ja ohjelmia. Hanke edistää kaupunkikeskustan ja jokiympäristön vetovoimaa ja elinvoimaisuutta. Hankkeella on positiiviset matkailu-, tapahtuma- ja elinkeinovaikutukset. Keskusta täydentyy olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Sijainti tukee



kestävien kulkutapojen käyttöä. Hankkeella on myönteiset vaikutukset kaupungin kulttuurimahdollisuuksiin.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahanke on sitä ohjaavien suunnitelmien mukainen. Kaupunki täydentyy keskeisellä paikalla ja kaavaratkaisu huomioi sijainnin edellyttämät vaatimukset.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

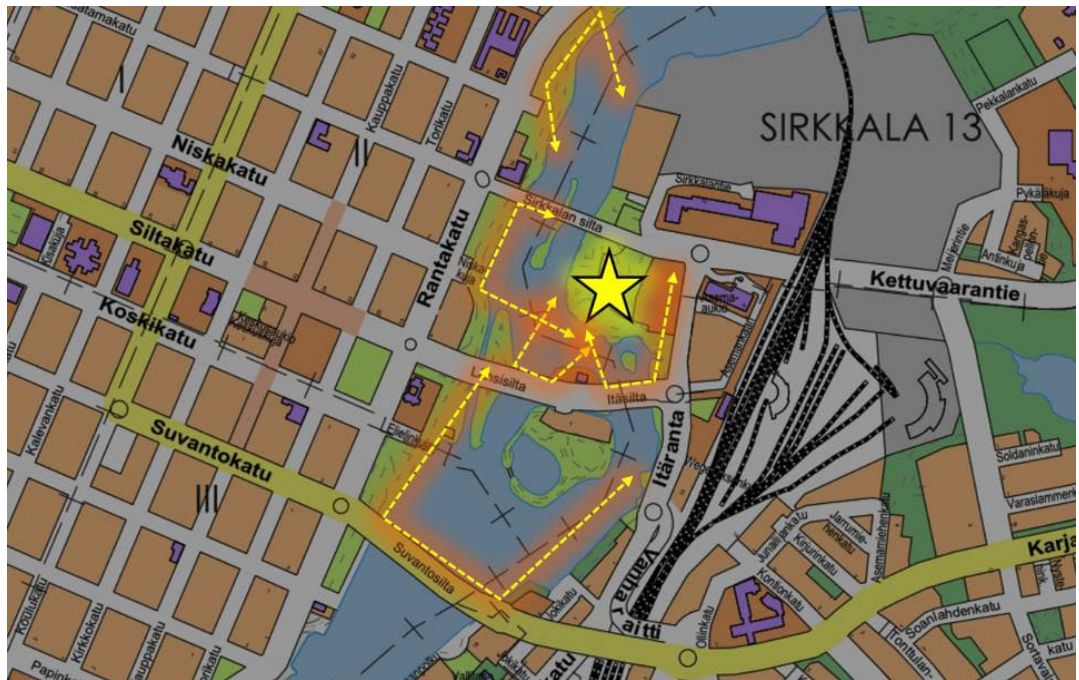
Vaikutukset RKY-alueeseen

Kaavamuutoksen mahdollistama hotelli Kimmelin länsipuolinen laajennusosa, eli musiikki- ja kulttuuritalo-hanke, sijoittuu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle. Uudisrakennusosa sijoittuu nykytilassaan puistomaiselle alueelle siten, että maisemallisia vaikutuksia pehmentää rakennusosan ympärille jäävä Sirkkapuiston (VP) puisto-alue. Puistoa on hoidettava kaavamääräysten mukaan siten, että puuston määrä alueella säilyy kutakuinkin nykyisenlaisena. Uudisrakennusosa muodostaa RKY-alueelle uuden kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kohteen, joka on samalla osa hotelli Kimmelin korttelikokonaisuutta, vaikka muut rakennusalat sijoittuvatkin RKY-alueen ulkopuolelle. Kaavamääräysten mukaan korttelin 1302 on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus. Valmiiksi rakentaminen tapahtuu vaiheittain hakijan toteutusaikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

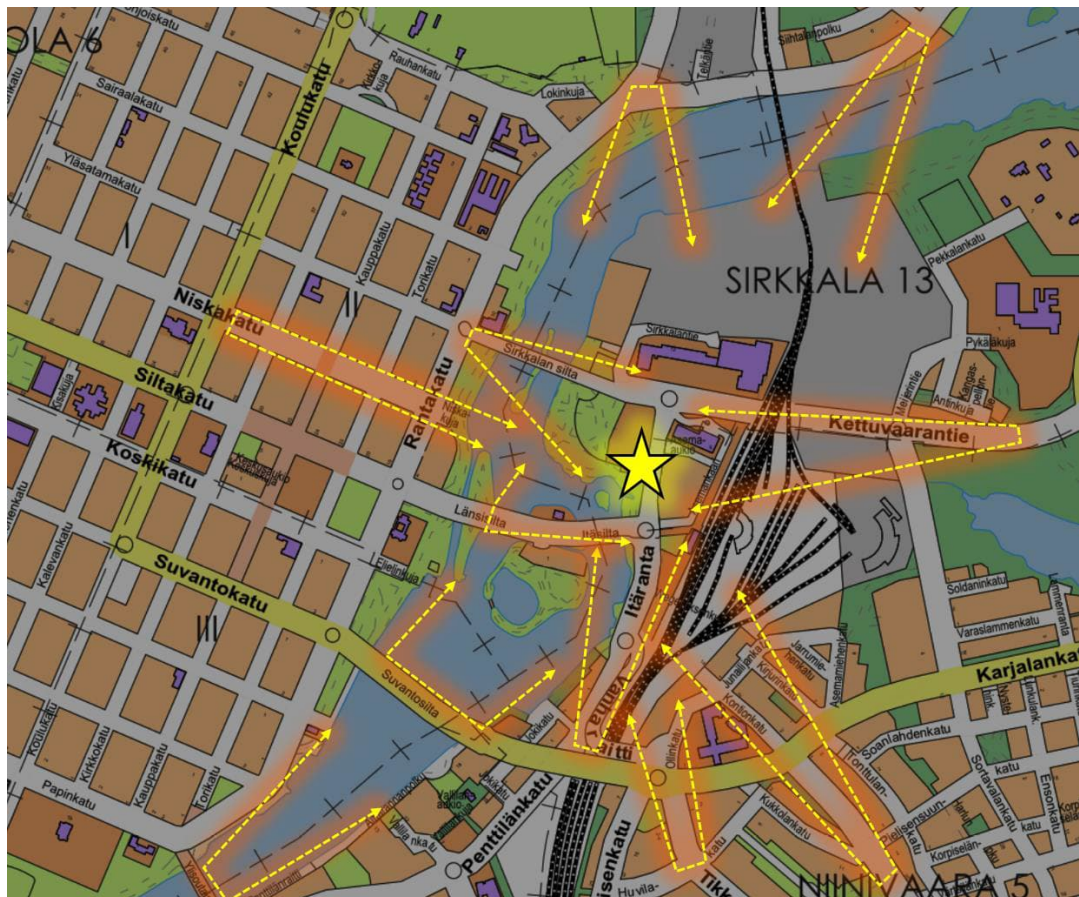
Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutos täydentää Joensuun kaupunkikeskustaa Pielisjoen itäpuolella. Yksi asemanseudun osa-alue muuttuu keskustamaiseksi ympäristöksi Sirkkapuiston vaikutuspiirissä. Alueen puistomainen luonne säilyy rakentamisesta huolimatta pääpiirteissään ennallaan. Myös Sirkkapuiston asemakaavallinen laajuus säilyy ennallaan. Rakentaminen painottuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle korttelialueelle. Hotelli Kimmelin korttelikokonaisuus täydentyy korkeatasoiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jossa samalla jokainen rakennuksen osa muodostaa kaupunkikuvallisesti oman kokonaisuutensa.





Musiiikki- ja kulttuuritalon rakennuspaikassa korostuu vaikutukset jokimaisemaan ja lähinäkymiin (kuva yllä), 14-kerroksisen tornin paikka hahmottuu hieman laajemmassa kaupunkikuvassa paikallisena asemanseutua merkitsevästä maamerkinä (kuva alla, © Joensuun kaupunki, 2026).



Jokimaiseman puolella suunnittelualueen läheisyydessä korostuu musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa. Puistomainen rakennuspaikka ja sen merkittävyys nousee esiin erityisesti Siltakadun vanhoilta silloilta ja Rantakadun puistojen suunnasta katsottaessa. Rakennuspaikka muodostaa yhden merkittävän kohteen Pielisjoen jokimaisemaan Joensuun keskustassa.

14-kerroksinen torni puolestaan muodostaa toteutuessaan asemanseudulle paikallisen maamerkin, joka hahmottuu Pielisjoen suuntaisissa näkymissä sekä lähestyttäessä asemanseutua eri suunnista. Rakennusosa on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siten varsinainen kaavamuutoksen tuottama uusi vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Hanke ei aiheuta merkittäviä toimivuusongelmia alueen liikenneverkkoon. Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa hetkellistä viivytystä, mutta yleinen toimivuus alueella säilyy edelleen pääosin hyvänä.

Alueen nykyinen pysäköintilaitos voi kattaa lisärakentamisen tarpeet. Uudelle pysäköintikapasiteetille ei ole tarvetta.

Hanke tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Uusia järjestelyjä ei ole tarvetta tehdä. Hanke voi edistää kestävien kulkutapojen käyttöä, koska alue on joensuulaisittain erinomaisesti saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava saattoliikenteen tarpeet sekä läheisten katujen ylityspaikkojen ja musiikki- ja kulttuuritalon tonttiliittymän turvallisuus.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Hankkeella on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä.



Herkimmät alueet sijoittuvat Pielisjoen rannan tuntumaan, ja näille alueille ei kaavassa ole osoitettu muita muutoksia kuin hulevesien purkuputki, jonka saa kaavamääräyksen mukaan johtaa Pielisjokeen Sirkkapuiston (VP) läpi siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Vastaavia hulevesien purkuputkia on toteutettu Pielisjoen rannoille myös aiemmin ja ilman kaavamääräyksiä.

Lupa- ja valvontavirastolta saadun tiedon mukaan Pielisjoessa esiintyy EU:n luontodirektiivi (92/43/ETY) liitteiden II ja IV mukainen laji (Saukko). LVV:n arvion mukaan haitallisia vaikutuksia saukolle voisivat olla esimerkiksi merkittävästi rantatörmää muuttavat toimenpiteet, jotka mahdollisesti hävittäisivät saukon päiväpiilo- ja mahdollisia pesimispaikkoja.

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia saukon elinolosuhteisiin, koska ranta-alueeseen ei aiheudu muutoksia.

Hulevesien määrä lisääntyy korttelialueen täydennysrakentamisen myötä. Kovilta pinnoilta syntyvät hulevedet on käsiteltävä tontilla.

Hankkeen vaikutukset luonnonvaroihin ovat melko tavanomaisia kaupunkikeskustan täydennysrakentamisen aiheuttamia vaikutuksia. Kaavamääräyksillä ei ole otettu kantaa rakennusmateriaaleihin. Valtaosin rakentamisen vaikutukset syntyvät vallitsevasta rakentamistavasta ja rakentamismääräysten vaatimuksista. Puistoalueen laajuus säilyy ennallaan ja kaavamääräyksissä on huomioitu tavoitteellinen puuston määrä alueella.

Vaikutukset jokimaisemaan

Uudisrakennushanke sijoittuu osaksi Pielisjoen maisematilaa näkyvälle paikalle. Kaavamääräyksillä on otettu sijainnin vaatimustaso huomioon. Musiikki- ja kulttuuritalo-osa sijoittuu puistomaiseen ympäristöön. Sirkkapuiston alue pehmentää vaikutuksia maisemaan. 14-kerroksinen hotellin laajennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen, mutta toistaiseksi toteutumaton rakennusosa, joka vaikuttaa Pielisjoen jokimaisemaan näkyvästi. Torni erottuu joen suuntaisissa



pitkissä näkymissä kauas. Vastaavanlaisia korkeita rakennuksia ovat 13-14-kerroksiset tornit Pielisjoen itärannalla Aittarannassa Suvantosillan päässä sekä Penttilänrannassa Ylisoutajansillan päässä.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavamuutoksen myötä liiketoiminnalliset kulttuuripalvelut monipuolistuvat ja keskustan elinvoima vahvistuu. Kulttuuri-, konsertti- ja tapahtumatarjonta sekä majoituspalvelut lisääntyvät. Joensuun asema yhtenä Itä-Suomen kehittyvänä kulttuuri- ja matkailukeskuksena voi vahvistua. Kulttuuri- ja musiikkitalosta voi muodostua uusi kohtaamispaikka eri ikä- ja väestöryhmille, jolloin ihmisten välinen vuorovaikutus ja yhteisöllisyys voi lisääntyä.

Sirkkapuiston käyttö lisääntyy ja puiston laatuun on panostettava. Rakentamisvaiheessa lähiympäristöön voi aiheutua tilapäistä melua, pölyä ja liikennettä. Käyttövaiheessa puolestaan suuret tapahtumat voivat lisätä ajoittaista melua, liikennettä ja ihmismääriä alueella. Työpaikat alueella lisääntyvät ja työllisyys sitä kautta paranee.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kaavamuutos voi lisätä lasten ja nuorten kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa Joensuussa. Sirkkapuiston käyttö monipuolistuu ja lisääntyy. Rantaa seurailevaan pyöräreittiin tai alueen muihin reitteihin hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia. Alueen liikenne lisääntyy, jolloin jatkosuunnittelussa on huomioitava mahdolliset turvallisuutta parantavat toimet, kuten turvalliset suojatieylitykset liikenneselvityksen mukaisesti. Suurtapahtumien aikaan puiston käyttöä saatetaan joutua rajoittamaan.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin liikenteen, palveluiden ja teknisen huollon verkostoihin. Hanketta varten ei ole tarvetta rakentaa uutta verkostoa, mutta



toteutus edellyttää Kimmelin länsipuolella johtosiirtoja. Nykyisen infran käyttö tehostuu keskeisellä paikalla keskustarakenteessa.

Kaupungin on investoitava Sirkkapuiston parantamiseen. Lähtökohtaisesti hankkeesta ei aiheudu maankäyttökorvauksia, koska kerrosalan määrä ei kasva ja tontin ja puiston pinta-alat säilyvät ennallaan.

Korttelialueelle suunniteltu toiminta edellyttää uutta puistomuuntamoa, joka on huomioitu kaavaratkaisussa osana korttelin 1302 muuta rakentamista. Muuntamolle on sijainnin takia asetettu tavanomaista korkeammat julkisivulaatuvaatimukset.

3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Alue ei sijoitu varsinaisten viherverkostojen piiriin. Pielisjoen varren puistoalueet säilyvät pääpiirteissään ennallaan.

3.2.9 Vaikutukset kemikaalilaitoksiin ja kemikaalilaitosten vaikutukset kaavaan

Vaikutusarviointi perustuu Tukesin jättämään lausuntoon. Tukesin arvion perusteella kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Kaavoituksessa huomioitavien onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle.

Rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojausta rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa. Nämä seikat on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että tarkemmista jatkosuunnitelmista on pyydettävä keskeisten viranomaisten lausunnot (Tukes ja Pelastuslaitos).

Kaavahankkeelle ei ole merkittäviä vaikutuksia kemikaalilaitoksen toimintamahdollisuuksiin alueella. Suunnittelualueen käyttötarkoitus (K) ja rakentamisen

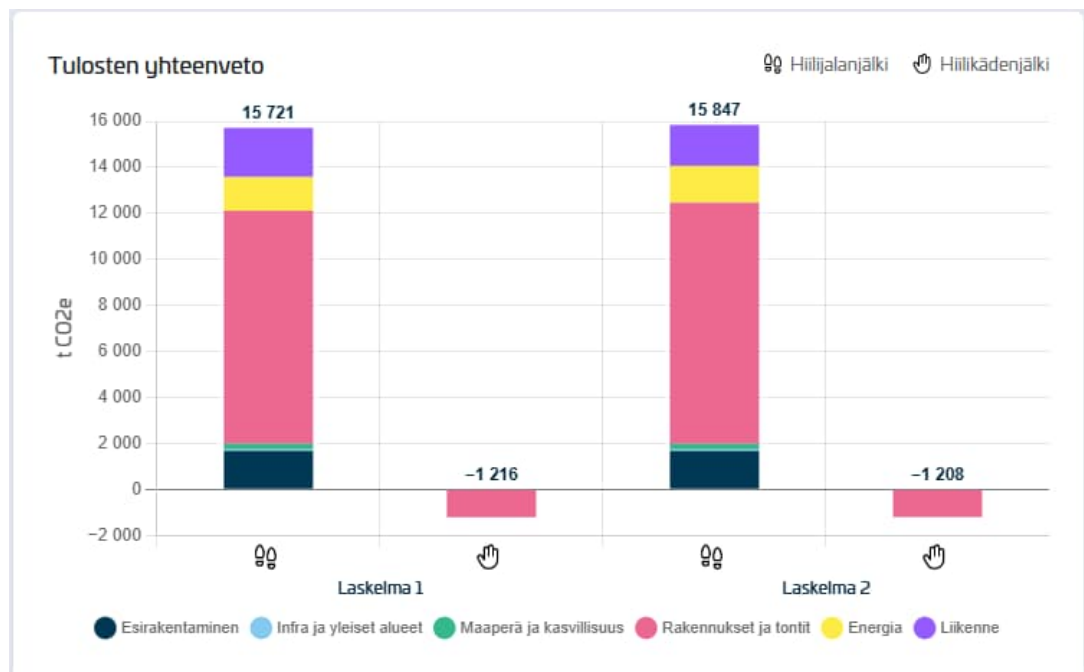


laajuus säilyy ennallaan. Myöskään kemikaalilaitostoimijalla (Valio Oy) ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

3.2.10 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

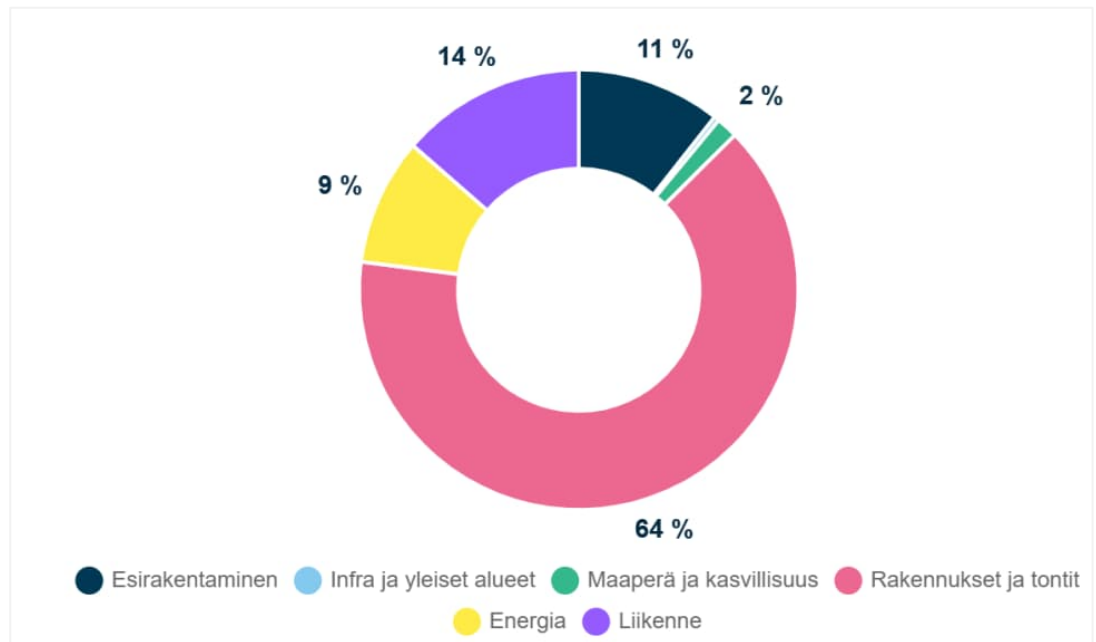
Kaavahankkeen vaikutuksia ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu Planect-ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikkönä kgCO₂e/k-m²/vuosi (CO₂e = hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta. Laskuria varten on arvioitu, että suunnittelualue on rakennettu valmiiksi vuoteen 2030 mennessä.

Planect-laskelmissa on vertailtu voimassa olevan asemakaavan sekä nyt käynnissä olevan asemakaavamuutoksen mukaisia tavoitteita. Vuoden 2017 asemakaavassa alueelle tavoiteltiin kylpylä- ja majoitustoimintaa (laskelma 2) ja nyt käynnissä olevassa kaavamuutoksessa musiikki- ja kulttuuritaloa sekä majoitustoimintaa (laskelma 1).

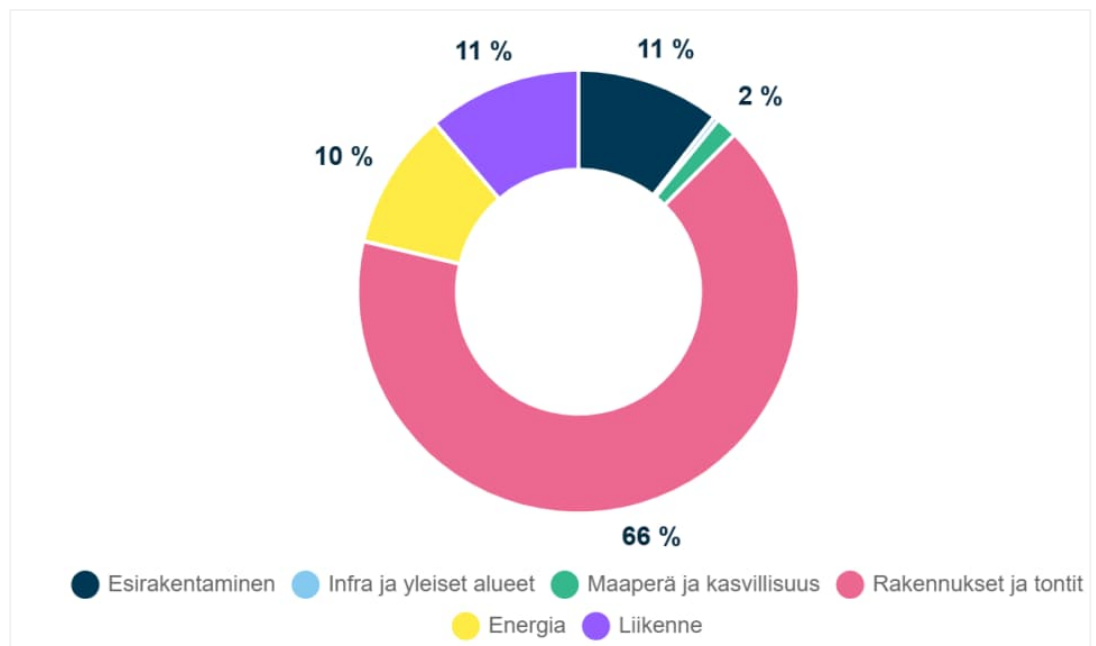


Kumulatiiviset päästöt (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).





Musiikki- ja kulttuuritalon sekä majoitustoiminnan (laskelma 1) hiilijalanjäljen osat (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).



Kylpylä- ja majoitustoiminnan (laskelma 2) hiilijalanjäljen osat (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).

Päästöjen laskennallisissa kokonaismäärissä ei ole eri laskelmien välillä suurta eroa, sillä rakentamisen määrä ($22\,100\text{ k-m}^2$) pysyy samana. Kokonaispäästöt ovat noin vajaat $16\,000\text{ kgCO}_2\text{e/k-m}^2/\text{vuosi}$. Suurimmat päästöt syntyvät joka tapauksessa rakennuksista ja tontista (noin 2/3 päästöistä). Keskeisin ero liittyy energiaan



ja liikenteeseen. Kylpylätoiminnassa energian osuus on suurempi ja musiikki- ja kulttuuritalo aiheuttaa enemmän liikenteen päästöjä. Liikenteen päästöt voisivat olla huomattavasti suuremmat toisessa sijainnissa, koska alue on Joensuun ja Pohjois-Karjalan mittakaavassa liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavassa sijainnissa. Toisaalta kestävän liikkumisen suhteen houkutteleva sijainti voi lopulta edesauttaa liikenteen päästöjen laskemisessa.

3.2.11 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Kaavamuutos vahvistaa Joensuun keskustan vetovoimaa ja yritysten toimintaedellytyksiä. Majoitus-, matkailu-, ravintola- ja tapahtuma-alojen toimintaedellytykset paranevat. Musiikki- ja kulttuuritalotoiminta voi lisätä kävijävirtoja, jotka synnyttävät uutta yritystoimintaa. Rakentamisaikaan hankkeella on positiiviset vaikutukset suunnittelu- ja rakennusalan yritysten toimintaedellytyksiin.

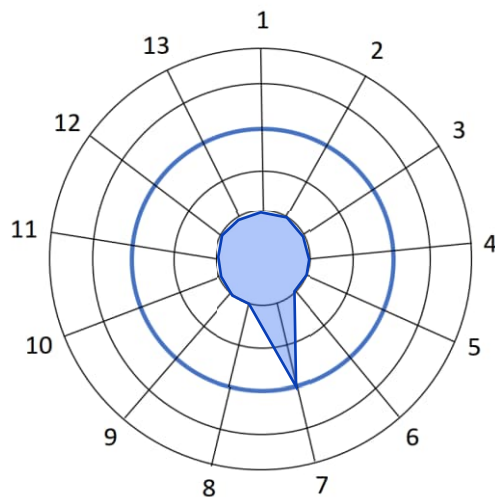
Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa.

Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
	1	2	3	4	5	
edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia	x					vähentää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia
edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista	x					kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
edesauttaa yritysten työvoiman saantia	x					vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella	x					vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä



positiivinen vaikutus yritys-ilmapiiriin	x					negatiivinen vaikutus yritys-ilmapiiriin
parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä			x			vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa	x					heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
lisää yritysten välistä kilpailua	x					vähentää yritysten välistä kilpailua
kohtelee yrityksiä tasapuolisesti	x					kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle	x					vähentää yritysten verkostoitumista
edistää strategisen linjausten toteutumista	x					heikentää strategisten linjausten toteutumista
vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen	x					ei vaikuta aluetalouteen



Kuva 9. Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuus-kauppa PKO:n aloitteesta. Kaavatyön tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin yhteyteen. Tontin rakennusoikeutta ei nosteta. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Karjalan Heilissä ja Karjalaisessa 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidettiin nähtävillä 14.5.–8.6.2026. Koska hanke on asemakaavamuutoksiltaan vähäinen ja kaavan tavoitteet ovat olleet kaavan käynnistämisen yhteydessä jo tiedossa ja arvioitavissa, on kaavan luonnosvaihe jätetty pois.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on muodostettu asetettujen tavoitteiden sekä saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi syksyllä 2026. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuodenvaihteessa 2026–2027.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä, Karjalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja rakennushankkeille on myönnetty rakentamislupa.

Kaavan laatija: Antti Rissanen

Avustaja: Roosa Westerman



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	7.8.2026
Kaavan nimi	Musiikki- ja kulttuuritalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.5.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671816
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3181	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3181

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,3181	100,00	22100	0,67	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6683	50,3	22100	1,32	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,6498	49,7	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,3181	100,00	22100	0,67	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6683	50,3	22100	1,32	0,0000	0
K	1,6683	100,0	22100	1,32	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,6498	49,7	0	0,00	0,0000	0
VP	1,6498	100,0	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

Musiikki- ja kulttuuritalo

Kiinteistötunnus	167-13-1302-2 (Tontin nykyinen kiinteistötunnus) 167-13-9903-5 (Sirkkapuisto, VP)
------------------	--

RESURSSIT

Kortin tekijä (tilaaja)	Antti Rissanen
Tekijän yhteystiedot	antti.rissanen@joensuu.fi
Päivitetty (pvm/tekijä)	29.4.2026 / AR

TOIMENPITEET

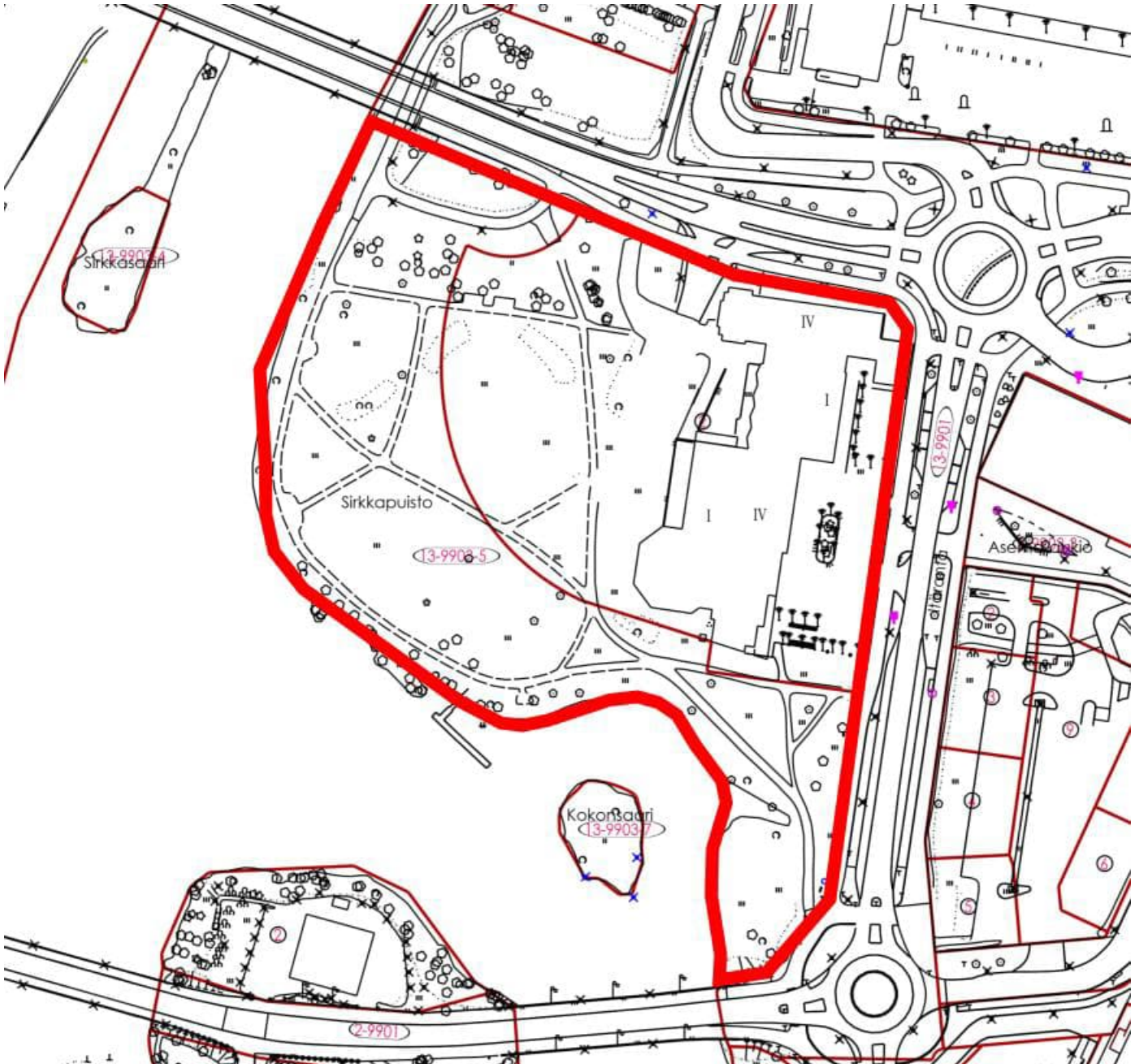
Perustelut investoinnille	Musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen.
Suunnitelman ja rakentamisen laatutason määrittäminen (1-3)	Keskusta-alue, laatutaso 1 1= ruutukaava-alue tmv.. Kaupunkikuvatoimikunta tarvittaessa 2= voidaan toteuttaa jo elementtirakentamista. Lähiötyyppinen. 3= teollisuusalueet tmv.
Tavoitetehtävyys	Nykyinen kerrosala 22 100 k-m ² (e=n. 1,32) on lähtökohtaisesti riittävä (e=kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan).
Kerroslukumäärä	Kerrosluku ja rakennuksen korkeus määräytyy musiikki- ja kulttuuritalon toiminnan kautta.
Käyttötarkoitus	Lähtökohtaisesti ei muutostarvetta, nykyinen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).
Autopaikkainnot	ap-normit liikenneselvityksen mukaan. Hyödynnetään korttelin 5125 LPA-5-korttelialuetta (pysäköintilaitosten korttelialue).
Pyöräpaikkainnot	ppp-normit liikenneselvityksen mukaan.
Muut tavoitteet	- Liikenneselvitys (liikennevaikutukset ja pysäköinti) tehdään kaavamuutoksen yhteydessä. - Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys kaupunkimallin avulla (IFC-malli + havainnekuvat kaupungille).

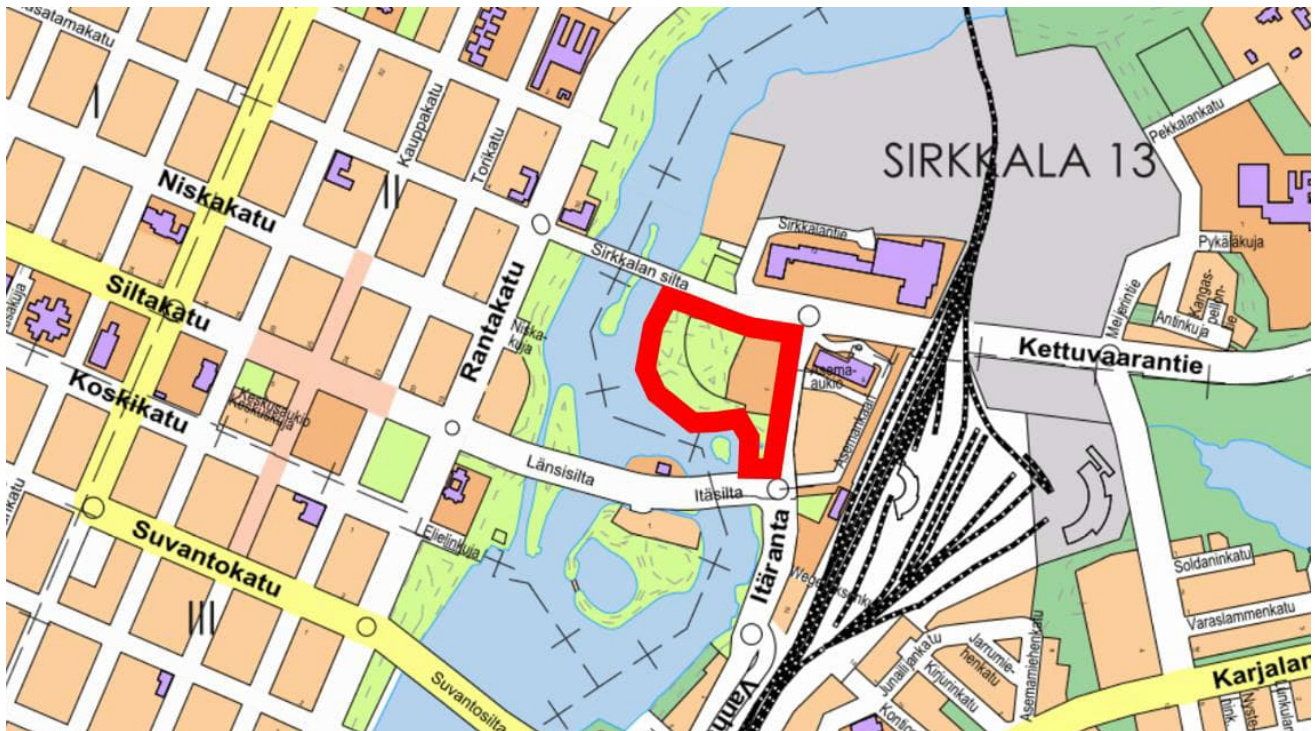
Vaadittavat selvitykset	x	Liikenneselvitys	x	maisema-/kaupunkikuvaselvitys (havainnekuvin)
Sopimukset	kaavamuutoshakemus, asemakaavoituksen käynnistämissopimus, maankäyttösopimus maaomaisuuden kanssa			

TAVOITEAIKATAULU

Aikataulu	Työ mukana vuoden 2026 työohjelmassa, tavoitteena hyväksymiskäsittely vuoden 2026-2027 vaihteessa.
-----------	--

Alla olevassa kartassa on esitetty suunnittelualueen sijainti.





Kohteen sijainti



Hankkeen tarkoitus

Musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen.
Majoitustoiminnan lisääminen.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke perustuu Pohjois-Karjalan Osuuskauppa
PKO:n hakemukseen.

Väylät

Pyörätieyhteydet Sirkkapuiston kautta
tontille.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Sirkkapuiston parantaminen. Katualueille tehtävä
tarvittaessa turvallisuutta parantavat toimet
liikenneselvityksen mukaisesti.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Oleva teknisen huollon verkosto.
Johtosiirtotarpeita musiikki- ja kulttuuritalon
rakennuspaikalla.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Korttelialue PKO:n omistuksessa, puistoalueet
kaupungin. Tontti muodostettava kaavan saatua
lainvoiman.

Aikataulu

Toteutus alkaa 2027-.

Yhteistyötarpeet

KRAK (yhdyskuntatekniikka, kaavoitus, maaomaisuus) ja PKO sekä tarvittavat teknisten verkkojen haltijat mm. johtosiirtojen osalta.

Erityistä huomioitavaa

Huomioitava PIMA-selvityksen mukaiset toimet alueella.

Yhteensovittamistarpeet K- ja VP-alueiden rajalla.

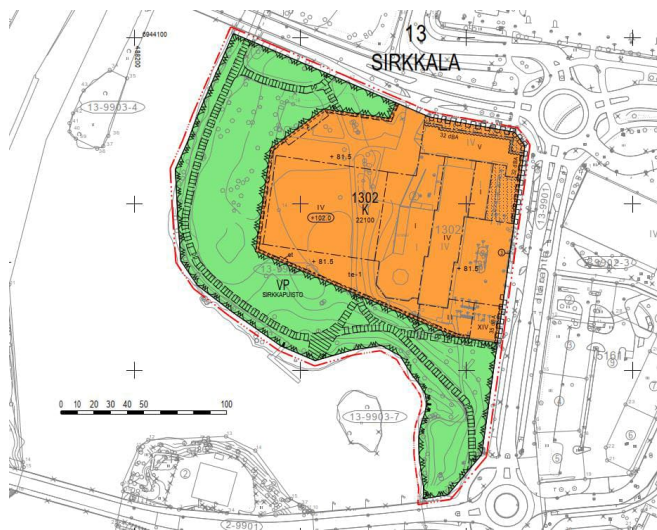
Kaavatalous

Sirkkapuiston parannustoimet:

- n. 0,1-0,2 milj. € (2027-2028)

Vaikutukset

Hanke vahvistaa Joensuun keskustan elinvoimaisuutta. Kulttuuri-, matkailu- ja tapahtumatoiminta Sirkkapuiston ympäristössä kasvaa.



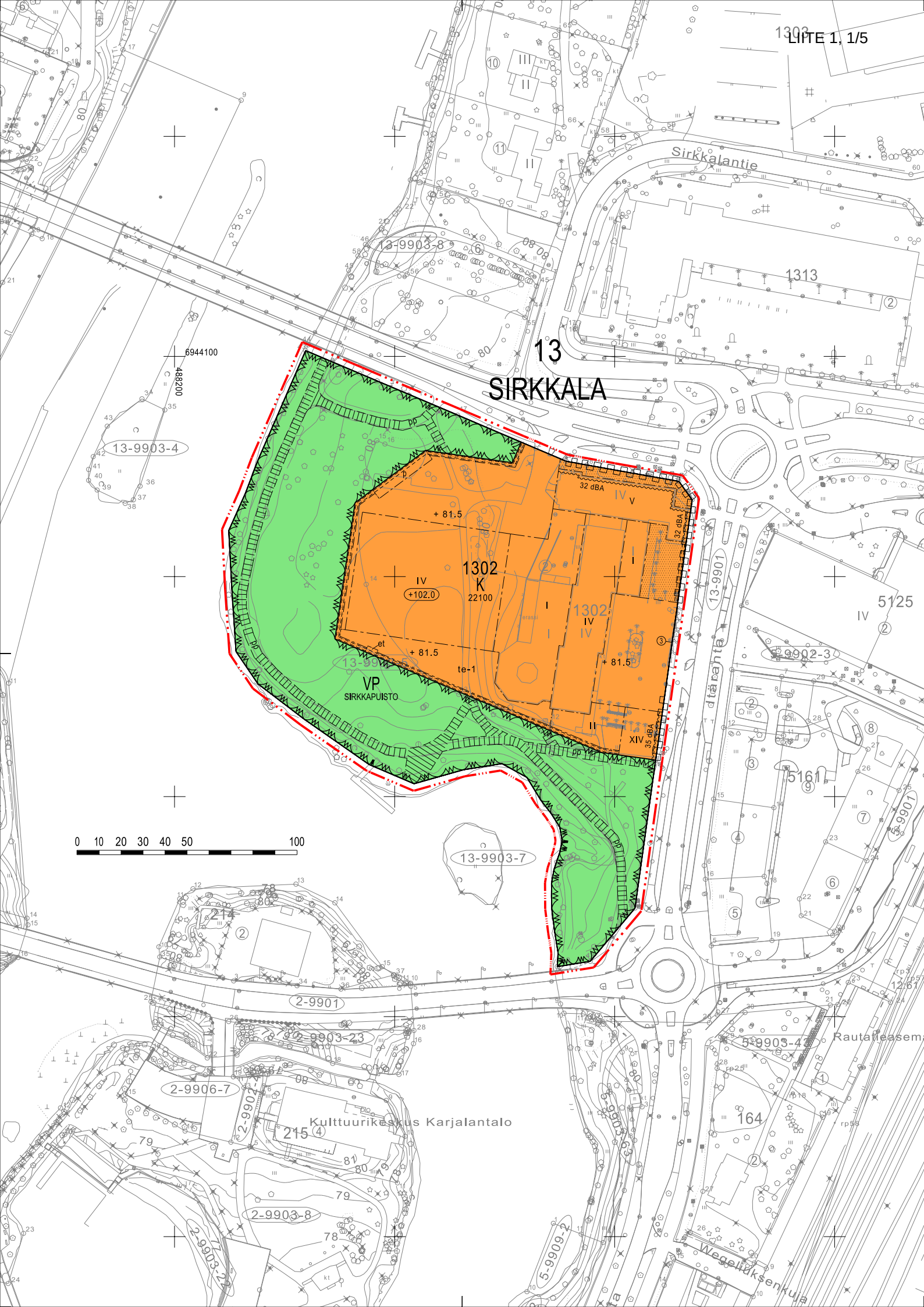
Ote kaavaratkaisusta.

Laatija: Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0220000
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



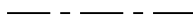
0330000
Puisto.



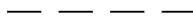
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



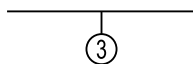
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

13

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

SIR

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1302

0930000
Korttelin numero.

SIRKKAPUIS

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

22100

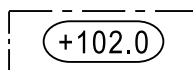
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

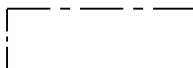
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 81.5

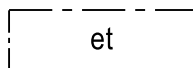
1070000
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



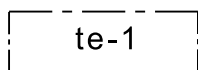
1080000
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



1130000
Rakennusala.

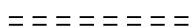


1130100
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



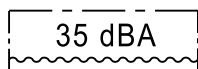
1170401

Rakennusala, jolle saa rakentaa katetun terassin. Terassirakenteet on sovitettava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen rakennuksen kanssa, johon terassi liittyy.



1310220

Tukimuuri ja muurimainen aita



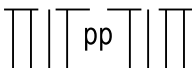
1320000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



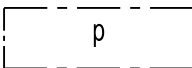
1340100

Ohjeellinen istutettava alueen osa.



1500200

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1510000

Pysäköimispaikka.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on maaperän pilaantuneiden kohteiden tila tarkistettava ja tarvittaessa kohteet on puhdistettava ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.
2. Korttelin 1302 on liityttävä luontevasti ympäröivään Sirkkapuistoon (VP). Korttelin ja puistoalueen välisen korkoeron saa ratkaista tukimuureilla ja maanpinnan muotoiluilla. Korttelin 1302 lumien ja hulevesien käsittely ei saa aiheuttaa haittaa puistoalueelle. Kovien pintojen hulevedet on käsiteltävä tontilla.
3. Korttelin 1302 rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkaita materiaalein.
4. Sirkkapuiston (VP) läpi saa johtaa hulevesien purkuputken Pielisjokeen siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Purkuputken suu on maisemoitava korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivasti.
5. Sirkkapuisto (VP) ja korttelin 1302 rakentamattomat osat on istutettava ja hoidettava niiltä osin ketona ja/tai niittynä, kuin se on näiden alueiden käyttö huomioiden mahdollista. Sirkkapuiston aluetta on hoidettava siten, että alueella on vähintään 70 puuta.
6. Alueen toteutussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen, pelastusviranomaisen ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntöä valvovan viranomaisen lausunnot.
7. Korttelin 1302 tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitokseen korttelissa 5125.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Musiikki- ja kulttuuritalotoimintaa varten on osoitettava 150 polkupyöräpaikkaa.
2. Muilta osin polkupyöräpaikkoja on varattava tontille 1 pyöräpaikka kutakin kerrosalan 100 neliometriä kohti.
3. Polkupyöräpaikat on varustettava runkolukitusmahdollisuudella ja vähintään puolet paikoista on sijoitettava katettuun tilaan pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliometriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliometriä kohti.
2. Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on osoitettava:
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 80 neliometriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 100 neliometriä kohti.
3. Esteettömiä autopaikkoja (LE-ap) on varattava seuraavasti:
 - 2 LE-ap 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Muilta osin esteettömät autopaikat on toteutettava rakennusjärjestyksen mukaisesti. Esteettömät autopaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
 - Musiikki- ja kulttuuritalon pääsisäänkäynnin läheisyyteen on tehtävä saattoliikennealue, jossa on vähintään kaksi liikkumisesteisten saattoliikenteelle mitoitettua saattopaikkaa.

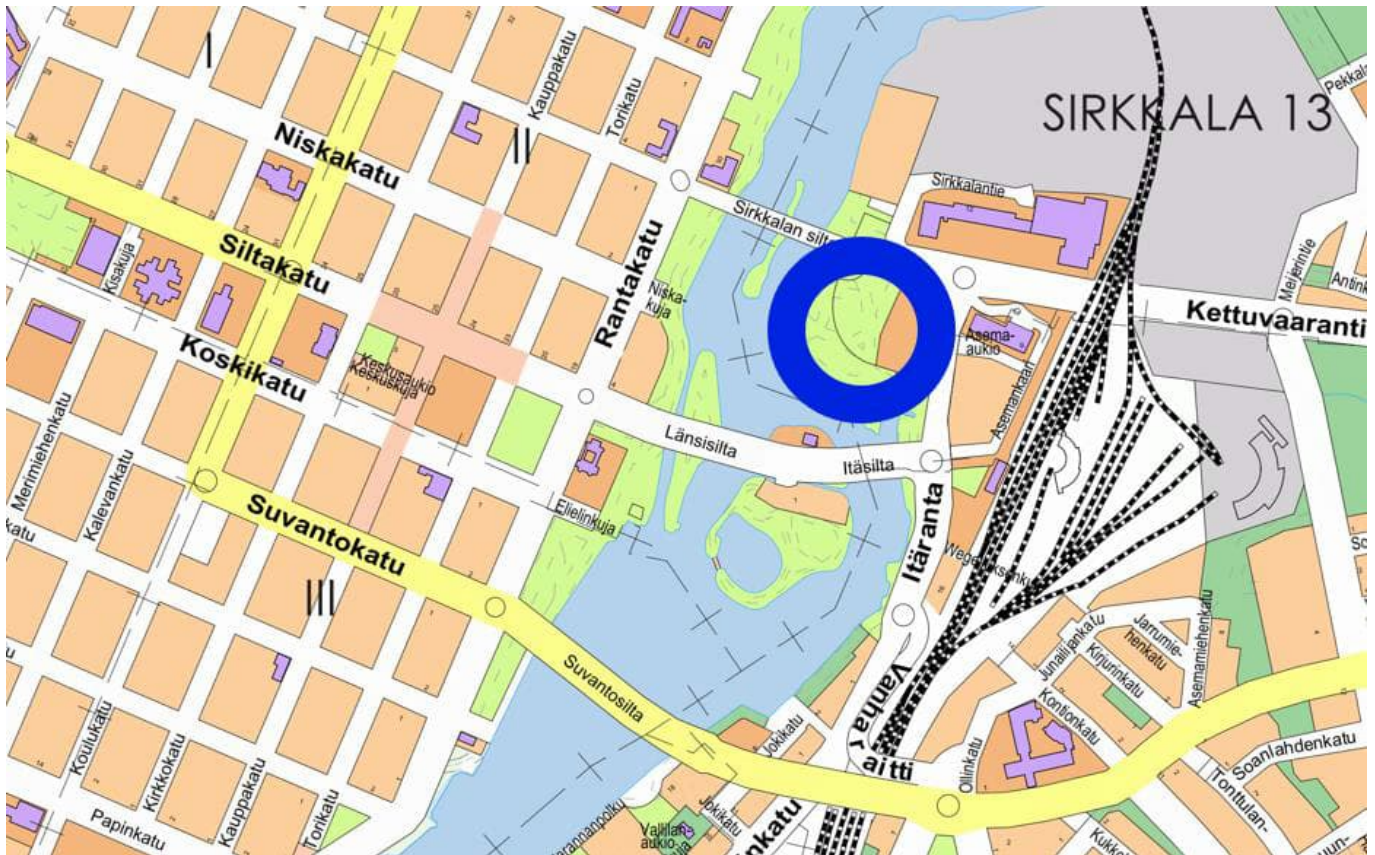
MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
SIRKKALAN (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
SIRKKALAN (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
SIRKKALAN (13) kaupunginosan korttelin 1302 tontti 3

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	2.9.2026	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero 474/10.02.03.00/2026
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sivén	Piirtäjä	Roosa Westerman
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	13/1816

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

Musiikki- ja kulttuuritalo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Toteutus edellyttää muun muassa Sirkkapuiston ja hotellikorttelin välisen rajan muuttamista. Tavoite on, että Sirkkapuiston laajuus säilyy rajamuutoksista huolimatta ennallaan. Kaavamutosta on hakenut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakentaminen alkaisi vuoden 2027 keväällä.



Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävään. Pielisjoen rantaan on merkitty Kuhasalo-Kuurna viheryhteystarve. Suunnittelualue kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv).

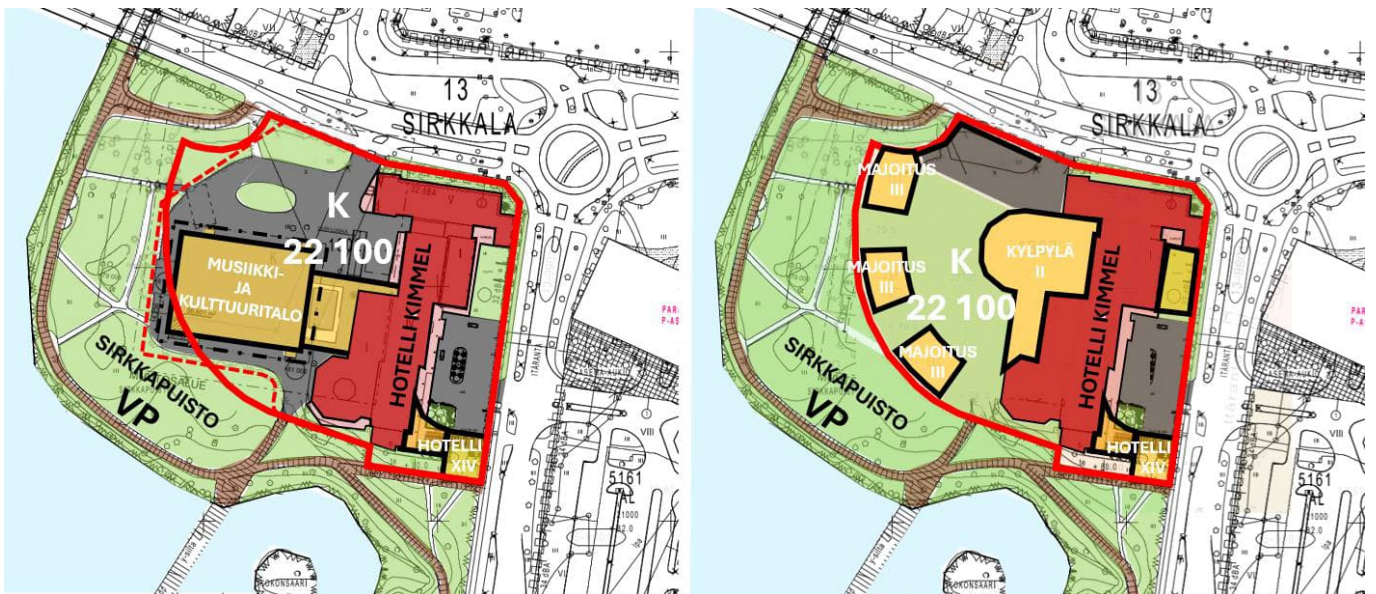
Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2). Lisäksi alueen virkistysalueet kuuluvat seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen.

Suunnittelualueen asemakaava on peräisin vuodelta 2017. Alue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja Sirkkapuistoa (VP). Sirkkapuiston rannassa kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueen viheralueet on osoitettu keskustapuistoiksi (V-1). Pielisjoen rantaa seurailee rantaraitti-merkintä.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Joensuun kaupungin valtuustokauden strategia 2025–2029 "*Hyvä kasvaa Joensuussa*" hyväksyttiin valtuustossa 29.9.2025. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Kaavahanke lisää matkailua mahdollistamalla isojen kulttuuri- ja musiikkitapahtumien sekä kongressi- ja työseminaarien järjestämisen *symmetrisen kaupungin* keskusta-alueella.



Vasemmalla musiikki- ja kulttuuritalon suunnitelma, oikealla voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö. (© Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO, väriyty Joensuun kaupunki, 2026).



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupungin strategioihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan ja Pielisjoen maisemaan sekä liikenteeseen ja pysäköintiin. Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan kaavakohtaisesti. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon, sosiaalisiin oloihin ja yritysten toimintaedellytyksiin.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset (mm. UPM, Valio, VR)
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Karjalan museo
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kalastuskunta
- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO
- Väylävirasto

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä, Karjalaisessa sekä kaupungin tiedotuskanavissa ja verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laa-dinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **14.5.–8.6.2026**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 27.5.2026 kello 16.30** alkaen Pielisjoen koulun auditoriossa, osoitteessa Sirkkalantie 12A. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti syksyllä 2026. Ehdotusvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuodenvaihteessa 2026–2027.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.



Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- www.joensuu.fi/kaavoitus
- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- suunnitteluavustaja Roosa Westerman
roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Musiikki- ja kulttuuritalo asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liiteaineistoinen oli nähtävänä 14.5.–8.6.2026 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin kolmetoista lausuntoa. Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Joensuun Vesi

Kaava-alue sijaitsee Sirkkapuistossa hotelli Kimmelin ja Pielisjoen välisellä alueella. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki - ja kulttuuritalon rakentaminen. Kaavan raja-alue varmentuu kaavatyön edetessä.

Kaavamuutosalueella ei ole Joensuun Veden runkojohtoja tai muita laitteita. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppaamoiden mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista muutos- tai siirtokustannuksista.

Toivomme mahdollisuutta muistuttaa vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan ehdotus tarkentuu.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaratkaisuun. Joensuun Vedelle lähetetään lausuntopyyntö myös ehdotusvaiheessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida kemikaalilaitosten vaikutukset kaavasuunnittelualueelle ja vastaavasti suunniteltujen toimintojen vaikutukset teollisuuden toimintaedellytysten varmistamiseksi. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Mahdollisten kemikaalionnettomuuksien vaikutukset ja toiminnan kehittämissuunnitelmat on tärkeä varmistaa Valio Oy:ltä, koska heillä on ajankohtaisimmat tiedot. Lisäksi pelastusviranomaisen valvonnassa on vähäisiä kemikaaleja varastoivia ja käsitteleviä laitoksia, joiden mahdollisilla onnettomuuksilla voi olla vaikutusta kaavoitukseen.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Perustelut:

Kaavamuutosalue sijaitsee yhden Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultointivyyhykkeellä (Valio Oy, Joensuun tehdas, osoitteessa Meijerintie 1, 80100 Joensuu, toimintaperiaateasiakirjavelvollinen laitos, konsultointivyyhyke 0,5 km). Kaavamuutosalueelta on Valio Oy:n tontille yli 250 metriä. Tuotantolaitoksessa varastoidaan ja käsitellään vaarallisia kemikaaleja, joista akuutteja terveysvaikutuksia lähialueelle voi aiheutua happoihin liittyvissä onnettomuuksissa esim. vuodot tai reaktiot, joissa syntyy terveydelle vaarallisia kaasuja. Vakavinta vaaraa aiheutuu kylmälaitoksen lämmönsiirtoaineena käytettävästä ammoniakista. Ammoniakkivuodolle on laadittu onnettomuusvaikutusten vaikutusarvio (leviämismallinnus) vuonna 2018. Tämän jälkeen Tukesin opas "Tuotantolaitoksen sijoittaminen" on päivitetty. Oppaassa on kuvattu mm. mallinuksissa käytettäviä lähtöarvoja.

Laadittujen mallinnusten perusteella AEGL-2 (10 min) vaikutus, joka tulkitaan aiheuttavan vakavia terveysvaikutuksia ja menettävän normaalin toimintakyvyn, on arvioitu ulottuvan 155 metrin etäisyydelle. Tukesin suosituksen mukaan AEGL-2 (30 min) arvoa sovelletaan alueisiin, joissa ihmismäärät ovat säännöllisesti suuria tai alueella on sellaisia kohteita, joissa ihmisillä oletetaan olevan heikentynyt toimintamahdollisuus suojautua (nk. herkät kohteet kuten kulttuuri- ja musiikkitalo sekä hotelli). AEGL-3 (10 min) vaikutus, joka tulkitaan aiheuttavan hengenvaarallisia vaikutuksia tai kuoleman, on arvioitu ulottuvan 39 metrin etäisyydelle.

Happovuodoille vastaavaa vaikutusarviota ei ole käytettävissä, mutta Tukesin arvion mukaan vakavia vaikutuksia ei niistäkään ulotu suunnittelualueelle vastaavassa toiminnassa aiemmin sattuneiden onnettomuusvaikutusten perusteella.

Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella kaavoituksessa huomioitavien onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Vastine:

Kaavaselostuksessa on arvioitu kemikaalilaitosten vaikutukset kaavamuutosalueelle ja vastaavasti myös kaavamuutosalueelle suunniteltujen toimintojen vaikutukset teollisuuden toimintaedellytyksille. Vaikutusarviointi perustuu Tukesin lausuntoon.

OAS:sta on pyydetty lausunto myös Tukesin valvonnassa olevalta toimintaperiaateasiakirjavelvolliselta laitokselta, Valio Oy:ltä. Valiolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisen ohjaamiseen liittyvän huomion takia kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että rakentamislupavaiheessa on pyydettävä lausunto kemikaaliturvallisuuslainsäädännön viranomaiselta ja pelastusviranomaiselta.

Telia Finland Oy

Telia Finland Oyj:llä (Telia) ei ole asemakaavan muutokseen huomautettavaa.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen sähkönjakeluun aiheuttamiin vaikutuksiin otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Espoo Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Kaavaratkaisussa on osoitettu yksi uusi sijainti uutta puistomuuntamoa varten korttelialueelle 1302. Muuntamo sijoittuu keskeiselle ja näkyvälle paikalle arvokkaaseen jokiympäristöön, joten muuntamon suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitettävä huomiota. Yleisissä määräyksissä (kohta 3) on otettu kantaa korttelin 1302 kaikkeen rakentamiseen, joten määräys koskee myös alueelle sijoittuvaa muuntamoa. Caruna Espoo Oy:ltä pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Itä-Suomen elinvoimakeskus

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole lausuttavaa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Liikuntapalveluilla ei ole kaavamuutosalueella toimintoja, joten meillä ei ole lausuttavaa tähän.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Lupa- ja valvontavirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Ohjaavan kaavan osalta OASissa mainitaan, että kaavamuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2) sekä alueen virkistysalueet seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen. Tämän lisäksi kaavamuutos sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle.

Huomiona, että kaavasunnittelussa tulee ottaa RKY-alue huomioon, vaikka sitä ei olisi osoitettu ohjaavassa yleiskaavassa, sillä RKY-alueet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia inventointeja ja näin ollen ne tulee ottaa aina huomioon.

Lupa- ja valvontavirastolta on kysytty alkuvuodesta 2026 luontoselvityksen tarvetta kyseisellä kaavamuutosalueella. Lupa- ja valvontavirasto on todennut kantanaan, että ”Luontoselvitykselle ei ole tarvetta, mutta kaavoituksessa on huomioitava Pielisjoessa esiintyvän saukon (Lutra Lutra, EU:n luontodirektiivin II- ja IV liitteiden laji) esiintyminen ja arvioitava vaikutukset.”

Edellisiin seikkoihin vedoten OASista ei ilmene, miten alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 5 §:n (Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet), 9 §:n (Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n (Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) vaikutusten arviointi tullaan toteuttamaan, jotta em. pykälät toteutuvat. Tämä koskee myös siis saukkoa.

Koska musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelualueen läheisyydessä on käynnissä sekä Rantapuistot ja Mehtimäen asemakaavan muutokset, näiden kaavojen yhteisvaikutuksia on hyvä arvioida tämän kaavatyön yhteydessä. Rantapuistot alueen yhteisvaikutusten arvioiminen on tärkeää RKY-alueen näkökulmasta. Puolestaan Mehtimäen kaavan luonnosvaiheessa oli kaksi eri vaihtoehtoa, joista toisessa oli mahdollistettu 15-kerroksinen rakennus, jolloin näiden mahdollisten tornien yhteisvaikutukset kaupunkikuvaan on ilmeisen tärkeää arvioida.

Yleistä kaavaprosessista

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty asemakaavaprosessi ei noudata mitä siitä on säädetty alueidenkäyttölaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

OASissa on esitetty, että kaavaehdotus asetetaan 21 vuorokaudeksi nähtäville. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että MRA 27 §:n mukaan ehdotus on asetettava nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Lähtökohtaisesti musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutosta ei voida pitää AKL 191 §:n ja HE 81/2006 mukaisesti vähäisenä asemakaavan muutoksena ja se koskettaa kaikkia kuntalaisia.

Tulee siis huomioida, että mikäli kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville MRA 32 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti. Koska kyseessä on merkittävä kaavahanke, ehdotusvaihe tulee asettaa hyvin todennäköisesti uudelleen nähtäville, jolloin kaavaprosessin eteneminen ei sujuvoina yhtään, vaikka valmisteluvaiheen aineisto asetettaisiin ensin nähtäville.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavaprosessin menettelyvirheen välttämiseksi musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksesta tulee laatia valmisteluaineisto (luonnos) ja asettaa se ensin nähtäville, tiedottaa asiasta asianmukaisesti, kuten asemakaavamuutoksen yhteydessä julkaistussa OASissa on esitetty, sekä varata osallisille tilaisuus esittää mielipide MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaa voidaan ryhtyä valmistelemaan kaavaehdotukseksi ja asettaa se nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Tarvittaessa kaavanlaadinnan aikana voidaan pitää erillisiä työneuvotteluita (esim. kaavamääräyksiin liittyen) Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle (Joensuun rantapuistovyöhyke). RKY-alue muodostuu Pielisjoen rannassa olevista historiallisista rakennuksista ja puistoista. Sirkkapuisto on yksi RKY-alueen puistoista, ja sinne suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalo sijaitsee näin ollen kaupunkirakenteessa herkillä ja näkyvällä paikalla.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 RKY-inventointi otettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Päätös tuli voimaan 1.1.2010. Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Käytännössä tulevan musiikki- ja kulttuuritalon kohdalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen RKY-alueella tarkoittaa uudisrakentamisen sopeuttamista alueen luonteeseen sekä arkkitehtuurin korkeaa laatua ja täten RKY-alueen arvojen säilymistä. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan tavoitteena tulee olla, että musiikki- ja kulttuuritalo on osa jatkumoa, jossa RKY-alueella on arvorakennuksia eri aikakausilta aina 1800-luvun puolivälistä saakka. Näin ollen kohteen laadun ja sopeutumisen ympäristöönsä on oltava ajallisesti poikkeuksellisen kestävä ja samalla arkkitehtuurin oltava poikkeuksellisen laadukasta.

OASin materiaaleissa on havainnekuvia mahdollisesta musiikki- ja kulttuuritalosta. OASista saa sellaisen käsityksen, että suunnitelmissa on toteuttaa ulkoasultaan nimenomaan liitteenä olevissa havainnekuissa esitetty musiikki- ja kulttuuritalo. Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin huomauttaa, että asemakaavan tarkoituksena on ratkaista rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen siten, että paikalliset olosuhteet, kaupunki- ja maisemakuva sekä hyvä rakentamistapa toteutuvat. Mikäli nämä em. seikat eivät toteudu rakennussuunnittelun aikana tehtyjen havainnekuviin ja muuhun vaihtoehtotarkasteluun liittyvien suunnitelmien perusteella, tulee asemakaavaa varten laatia selvitykset ja suunnitelmat, kuten AKL 9 §:ssä sekä MRA 1 §:ssä säädetään. Koska hanke on Joensuun kaupungille merkittävä kohde kaupunkisuunnittelun näkökulmasta, Lupa- ja valvontavirasto esittää em. seikkoihin vedoten, että rakennuksesta luodaan useampia suunnitelmaluonnoksia ja niiden pohjalta havainnekuvia, eikä tukeuduta pelkästään yhteen vaihtoehtoon, ja näihin perustuen aletaan laatia asemakaavan muutosta.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Kaava-alueelle tultaneen sallimaan voimassa olevan kaavan mukaisesti 14-kerroksinen rakennus. Mikäli se toteutuu, tulisi siitä yksi Joensuun maamerkeistä. Tornitalon rakennuspaikka on RKY-alueen kupeessa, joten kaavassa on varmistuttava myös sen arkkitehtonisesta laadusta. Sitä koskeviin kaavamääräyksiin tulee liittää maininta korkeatasoisesta rakentamisesta, mutta määräyksissä olisi hyvä osoittaa myös esimerkiksi soveltuvat julkisivumateriaalit.

Jatkokäsittely

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. (AKL 54 §)

Lupa- ja valvontavirasto pitää erityisen tärkeänä, että asemakaavamuutoksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja, että koko asemakaava-alueella tullaan ohjaamaan rakentamista kyseinen arvoalue huomioiden, vaikka se ei kokonaisuudessaan sijoitukaan RKY-alueen sisälle, mutta rajautuu siihen ja vaikutukset ulottuvat kaikilta osin myös ko. arvoalueeseen.

Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto näkee, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia erillinen sitova rakentamistapaohje, jonka myötä pystytään takaamaan, että RKY-alueen arvot säilyvät tulevaisuudessa ja tulevasta uudisrakentamiskohteesta tulee arkkitehtuuriltaan RKY-alueeseen sopivaa. Tällöin asemakaava täyttää myös asemakaavan tarkoituksen (AKL 50 §).

Koska hankkeesta on laadittu jo OAS-vaiheeseen havainnekuvamateriaalia, jatkosuunnittelussa on syytä päivittää todenmukaiset havainnekuvat kaavan mahdollistamasta rakentamisesta ennen kuin kaava asetetaan julkisesti nähtäville – huomioiden myös siis tornirakennuksen, sillä kaava mahdollistaa sen rakentamisen, vaikka sitä ei heti toteutettaisikaan. Nyt havainnekuvamateriaalissa oleva torni on esitetty valkoisena massana, mikä ei anna enää kaavan

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

nähtävilläoloaikana todellista kuvaa kaavan mahdollistamasta rakennuksen ulkoasusta ja kaupunkikuvaan soveltumisesta. Puolestaan hakijan luonnosmateriaalissa ei esitetä mahdollista hotellin laajennusta (tornia) laisinkaan ja tällöin harhauttaa aineistoon perehtyjää siinä, mitä kaava todellisuudessa rakentamisen osalta mahdollistaa.

Sirkkapuisto tulee huomioida myös yhtenä alueen osatekijänä ja kokonaisuuteen kuuluvana ”tilana” ja näin ollen sen säilymiseen ja viihtyisyyden ylläpitäjänä tulee kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Muuta

Ympäristöministeriön asetusmuutos (393/2025) maakunta-, yleis- ja asema-kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Vastine:

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista, muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin 1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan hotelli Kimmelin kokonaisuutta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa mainittu entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä entisiä kaupan keskusliikkeiden varistorakennuksia ja Niskasaareissa Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luonteesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittuvat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhtenäinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Joensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun rantapuistovyöhykettä (RKY).

Pielisjoen puolella näkymää hallitsee kaavamuutoksella mahdollistettava musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa. Täydennysrakennettavan korttelin ja Pielisjoen väliselle alueelle jää edelleen kaavamuutoksesta huolimatta

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Sirkkapuiston (VP) julkinen puistovyöhyke rantaraitteineen, joka pehmentää uudisrakennuksen vaikutelmaa maisemassa. Korttelin ja samalla koko Joensuun asemanseudun maamerkiksi muodostuu 14-kerroksinen tornimainen rakennusosa, jonka rakennuspaikka on ollut voimassa olevassa asemakavassa jo vuodesta 2017 lähtien.

Kaavahankkeen myötä Joensuun asemanseutu täydentyy osaksi Pielisjoen itäpuolelle laajenevaa kaupunkikeskustaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu hakijan ja kaupungin laatimien havainnekuvien perusteella. Hakija on liittänyt omaan aineistoonsa myös selostuksen rakennuskokonaisuuden arkkitehtonisista tavoitteista ja paikan huomioimisesta suunnitelmissa. Havainnekuva-aineistot ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

Ylipäättään kaavahankkeen vaikutusarviointi on tehty riittäviin selvityksiin ja havainnekuviin perustuen. Vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 3.2. Kaavan vaikutukset ja kaavatyössä on hyödynnetty vuoden 2017 kaavamuutoksen selvitysaineistoa oleellisilta osin. Nämä selvitykset ovat hankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilla. Selvitykset on käyty lyhyesti läpi selostuksen yhteydessä luvussa 2.2 Suunnittelutilanne -> Muut selvitykset.

Kaavamuutos ei kohdistu Pielisjoen vesialueeseen (W) eikä kaavalla muuteta Sirkkapuiston (VP) ranta-alueita olennaisesti, joten kaavatyöllä ei ole vaikutuksia Pielisjoessa esiintyvän saukon olosuhteisiin. Ainoa asia, joka vaikuttaa vähäisesti rantaan ja vesialueeseen, on hulevesien purkuputki, jonka saa kaavamääräyksen mukaan johtaa Sirkkapuiston (VP) läpi Pielisjokeen siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Näin ollen putkella ei ole heikentäviä vaikutuksia myöskään saukon elinoloihin. Putken suu on myös maisemoitava.

Vaikka rantapuistojen kaavamuutos sijoittuukin saman RKY-alueen sisälle, erottaa Pielisjoki silti kaavamuutosalueet toisistaan. Kaavamuutosten keskeisin yhteisvaikutus on ehkä se, että jokivarren elävyys ja toiminnallisuus elpyy ja lisääntyy ja puistojen palvelut paranevat. Pielisjoen rantapuistojen rooli kaupunkilaisten oleskelu- ja viihtymisalueina paranee ja korostuu, mikä

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

vaikuttaa kaupunkikeskustan elävyyteen positiivisesti. Kokonaisuuteen nähdessä kaavaratkaisujen mahdollistamat muutokset ovat lopulta maltillisia. Joen länsipuolella huomioidaan muun muassa ravintolalaivojen paikat. Itäpuolella taas jo osittain rakennetun korttelialueen rajausta ja rakennuspaikat järjestellään uudelleen. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Mehtimäen uimahallin kaavamuutosalue sijoittuu noin 1,5–2 km päähän musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelualueesta. Molempien muutosalueiden kaavaratkaisuissa on rakennusalat 14–15-kerroksisia rakennuksia varten. Rakennusten korkeudet voivat olla lopulta noin 50–60 metriä. Vaikka suunnitellut rakennukset ovat tavanomaista korkeampia ja muodostavat eräänlaiset maamerkit omille ympäröiville alueilleen, eli asemanseudulle ja Mehtimäelle, jäävät rakennusten maisemalliset yhteisvaikutukset lopulta hyvin vähäisiksi. Kaavamuutosalueiden väliin jää Pielisjoki puustoisine rantapuistoineen, ruutukaavakeskustan rakennetut korttelialueet sekä osin myös Mehtimäen aluekokoisuus. Rakennukset hahmottuvat hyvin harvoin samassa maisemakuvassa, ehkä lähinnä järven suunnalta kaukaa katsottaessa, jolloin ne voivat kohota maisemassa täysikasvuisen puustorajan (n. 20–30 m) yläpuolelle. Molempien rakennusten maisemalliset vaikutukset ovat lähinnä paikallisia.

Muita vastaavan korkuisia rakennuksia Joensuun kaupunkikuvassa ovat 13–14-kerroksiset tornirakennukset Aittarannassa ja Penttilänrannassa sekä erityisesti Niinivaaran laelle sijoittuvat Tikkamäen sairaala-alueen rakennukset sekä Pielisensuun Kirkko ja vesitorni. Niinivaaran laelle sijoittuvilla rakennuksilla alkaa olla jo laajempaa alueellista kaupunkikuvallista vaikuttavuutta, vaikka alueen kerrosluku jääkin hieman matalammaksi suhteessa uudempiin tornitaloihin alavammilla alueilla jokivarressa tai Mehtimäellä. Ruutukaavakeskustan alueella enimmäiskerrosluku on rajattu kuuteen kerrokseen keskustan osayleiskaavassa (2012). Muilla keskusta-alueilla vastaavaa enimmäiskerroslukua ei ole yleiskaavoissa erikseen linjattu, mutta joensuulaisittain melko vaikiintunut toteuttamiskelpoinen kerrosluku on viime aikoina ollut 6–8 kerrosta.

OAS:n aikataulukaaaviota on päivitetty lausunnon mukaiseksi siten, että ehdotus on nähtävänä 30 vuorokautta, vaikka vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa nähtävilläolo voikin MRA 27 §:n mukaan olla vain 14 vrk. Teknisesti ottaen

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

kaavamuutoksessa ei ole kyse kovin suurista muutoksista. Kiinteistön käyttö-tarkoitus (K), enimmäiskerrosala sekä puistoalueen ja korttelialueen pinta-alat säilyvät ennallaan. Eli vaikka rakennushanke itsessään on merkittävä, ei kaa-vamuutoksessa ole lopulta kovin huomattavista muutoksista kyse.

Keskeisimmät muutokset koskevat puiston ja korttelialueen välistä rajalinjaa ja korttelin rakennusaloja. Toki rakennusalojen muutoksilla on vaikutusta RKY-alueeseen, mutta vaikutukset ovat lähinnä positiivisia. Kaavamuutos jos-sain määrin ”palauttaa” alkuperäistä 1960–70-lukujen asemakaavojen tavoit-tetta Sirkkapuiston (VP) puistomaiseen jokimaisemaan sijoittuvasta kulttuurin ja matkailun rakennuksesta. Huomautettakoon vielä, että kaavatyön tueksi on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026), jonka perusteella muun mu-assa pysäköintimääräykset on päivitetty. Selvitys on kaavaselostuksen liit-teenä.

Koska kaavamuutoksessa on kyse melko vähäisistä muutoksista, on luonnos-vaihe jätetty pois. Hankekokonaisuus on ollut jo kaavamuutosta käynnistettä-essä hyvin tiedossa ja arvioitavissa, joten vireilletulovaiheessa on ollut mah-dollista esitellä tavanomaista laajempaa aineistoa, eli osallistumis- ja arviointi-suunnitelmaa liitemateriaaleineen. Liitteinä ovat olleet muun muassa hakijan ja kaupungin laatima havainnekuvamateriaali sekä lyhyt katsaus alueen kaa-voituksen historiaan. Liikenneselvitys on valmistunut ehdotusvaiheeseen mennessä, mutta liikenne- ja pysäköintiratkaisut perustuvat pitkälti olemassa oleviin ratkaisuihin.

Kaavamuutoksesta on myös tiedotettu vireilletulovaiheessa tavanomaista laa-jemmin ja kaavahankkeen verkkosivuille on laitettu koko vireilletulovaiheen ajaksi katsottavaksi hankkeen esitystallenne. Tavanomaiseen tapaan vireille-tulovaiheessa on järjestetty myös yleisötilaisuus. Eli valmisteluaineisto on ollut nähtävänä, siitä on tiedotettu vähintäänkin asianmukaisesti ja osallisilla on ollut mahdollisuus jättää asiasta lausuntonsa ja mielipiteensä.

Kaupunki on tietoinen siitä, että jos kaavaratkaisuun joudutaan tekemään olennaisia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, on ehdotus asetettava uudelleen nähtäville. Kaavahankkeesta on järjestetty ja tarpeiden

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

mukaan voidaan järjestää lisää matalan kynnyksen työneuvotteluja. Ratkaisua on pyritty valmistelemaan hyvässä yhteistyössä eri tahojen, myös Lupa- ja valvontaviraston, kanssa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Joensuussa on ollut harvinaisempaa sisällyttää kaavoihin rakentamistapaohjeita. Vaikka suunnittelualue sijoittuu osin RKY-alueelle, ei RKY-alueen keskeiset olosuhteet rakennuspaikalla välttämättä edellytä rakentamistapaohjeiden sisällyttämistä asemakaavaan.

Suunnittelualueen luonne on puistomainen ja rakennushanke sijoittuu jokimaisemassa rantapuistokaistaleen taakse. Puisto itsessään pehmentää joka taspauksessa uudisrakentamisen vaikutuksia maisemaan, ja asemakaavamääräykset edellyttävät rakentamiselta laadukasta suunnittelua ja toteutusta.

Havainnekuvamateriaali on päivitetty ehdotusvaiheeseen, kun rakennushankkeen suunnittelukin on edennyt ja tarkentunut. Tornimainen rakennusosa on hakijan myöhempiä toteutusvaiheita, eikä suunnittelu ole edennyt vielä vastaavalle tasolle kuin musiikki- ja kulttuuritalo-osan kohdalla, joten torniosalta ei voida edellyttää vastaavan tasoisia havainnekuvia. Havainnekuva-aineisto on niin tarkkaa ja laadukasta kuin se tässä vaiheessa pystyy olemaan. Toisaalta asemakaava on välineenä muutenkin karkeampi työkalu kuin rakentamislupa. Asemakaavassa on ratkaistu hankkeen perusasiat, kuten rakennuspaikat, kerrosluvut ja rakentamisen määrä. Yksityiskohdat tulevat sitten seuraavissa vaiheissa vastaan.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Sirkkapuisto on huomioitu myös kaavamääräyksissä. Sirkkapuiston suunnitteleminen ja toteutukseen joudutaan käytännössä kiinnittämään korttelialueen toteutuksen yhteydessä huomiota, ja sitä kautta alueen profiili ja taso kasvaa sen edellyttämälle tasolle. Puisto on kuitenkin kaupungin viherkaavassakin huomioitu ”ykköspuistona”.

Kaupungin tavoitteena on siirtyä kaavakohteissa Katja-asetuksen ja Ryhti-tietojärjestelmän mukaisiin vaatimuksiin siirtymäsäännösten puitteissa. Säännökset eivät todennäköisesti koske vielä käynnissä olevaa musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutosta, jos kaavahanke edistyy suunnitelmien mukaisesti.

Kaavahankkeen ilmastovaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen yhteydessä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle Sirkkalan kaupunginosan kortteliin 1302. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakentaminen alkaisi vuoden 2027 keväällä. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavan aloitusvaiheen asiakirjoihin sekä osallistunut 27.5.2026 järjestettyyn kaavatyön aloituskokoukseen. Kokouksessa esitettyjen näkemysten mukaisesti museo korostaa lausunnossaan suunnittelualueen valtakunnallista merkittävyyttä sekä kaupunkikuvallisesti keskeistä sijaintia. Alueen arvo ja merkittävyys on tunnistettu myös voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä Joensuun seudun yleiskaavassa.

RKY-alueilla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana voidaan pitää rakennetun ympäristön kauneuden sekä kulttuuriarvojen säilymisen edistämistä.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Kaavaa laadittaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön vaalimiseen ja korkeatasoiseen kokonaissuunnitteluun. Sijainnin ja alueen merkittävyyden vuoksi hankkeessa olisi mahdollista edetä esimerkiksi arkkitehtuurikilpailun kautta. Kilpailumenettely voi tuoda suunnitteluun uusia näkökulmia, mahdollistaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailun sekä toimia oivana laadunvarmistuksen välineenä. Lisäksi se voi lisätä hankkeen tunnettuutta sekä vahvistaa alueen imagoa ja vetovoimaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt kaavatyön vaikutusten arviointikokonaisuudet ovat asianmukaisia, eikä museolla ole tässä vaiheessa niihin huomautettavaa.

Vastine:

RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista, muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin 1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan hotelli Kimmelin kokonaisuutta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa mainittu entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

entisiä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia ja Niskasaassa Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luonteesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittuvat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhtenäinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Joensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun rantapuistovyöhykettä (RKY).

Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Arkkitehtikilpailu ei valitettavasti ole mahdollinen tässä kaavahankkeessa hankkeen toteutustavan ja tavoitteellisen aikataulun takia.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Tämä edellyttää mm. Sirkkalanpuiston ja hotellikorttelin välisen rajan muuttamista, mutta tavoite on, että Sirkkalanpuiston laajuus säilyy ennallaan muutoksista huolimatta. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan osuuskauppa PKO.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu keskustatointojen alueelle (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk) sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv, Joensuun rantapuistovyöhyke).

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa lausuntonaan, että suunniteltu kulttuuri- ja musiikkitalo on keskustatoimintojen alueelle erittäin hyvin soveltuvaa toimintaa. Myös sijainti lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä on positiivinen asia. Kaavatyössä tulee kuitenkin ottaa huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja huomioitava maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen ominaispiirteet ja maisemalliset arvot. Samoin on hyvä huomioida kaupungin käynnissä oleva asemakaavatyö "Rantapuistot" Pielisjoen toisella puolella ja huomioida kaavojen yhteisvaikutukset kulttuuriympäristöön.

Maakuntaliitto toteaa myös, että asemakaava kumoaa voimaan tullessaan vanhan asemakaavan eikä jatkossa alueelle ole mahdollista rakentaa kylpylää tai muuta vastaavaa toimintaa. Kaupunki voisi asemakaavan muutostyön vaikutusarvioinnissaan tuoda esiin sen, löytyykö kaupungista jatkossa kylpylälle tai vastaavalle matkailun mahdollistavalle toiminnalle sijaintipaikkaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

Lausunto tukee kaavaratkaisua.

RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista,

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

*muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alku-
kuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin
1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alu-
eelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan
hotelli Kimmelin kokonaisuutta.*

*Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa maini-
tut entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä
entisiä kaupan keskusliikkeiden varistorakennuksia ja Niskasaaressa Pielis-
joen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa
mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen
oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luon-
teesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittu-
vat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhte-
näinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Jo-
ensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun ranta-
puistovyöhykettä (RKY).*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen
ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten
mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muu-
rien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen koko-
naisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä
korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin
ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa
huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset.*

*Vaikka rantapuistojen kaavamuutos sijoittuukin saman RKY-alueen sisälle,
erottaa Pielisjoki silti kaavamuutosalueet toisistaan. Kaavamuutosten keskei-
sin yhteisvaikutus on ehkä se, että jokivarren elävyys ja toiminnallisuus elpyy
ja lisääntyy ja puistojen palvelut paranevat. Pielisjoen rantapuistojen rooli
kaupunkilaisten oleskelu- ja viihtymisalueina paranee ja korostuu, mikä vai-
kuttaa kaupunkikeskustan elävyyteen positiivisesti. Kokonaisuuteen nähden
kaavaratkaisujen mahdollistamat muutokset ovat lopulta maltillisia. Joen län-
sipuolella huomioidaan muun muassa ravintolalaivojen paikat. Itäpuolella taas*

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

jo osittain rakennetun korttelialueen rajausta ja rakennuspaikat järjestellään uudelleen. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavatyön tueksi on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026), jonka perusteella muun muassa pysäköintimääräykset on päivitetty. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutoksesta huolimatta korttelin nykyinen käyttötarkoitus, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), säilyy ennallaan. Käyttötarkoitus mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalohankkeen toteuttamisen ja se mahdollisti myös aiempien tavoitteiden mukaisen kylpylämatkailun toteuttamisen alueella. Asemakaavassa ei ole siten lähdetty tarkemmin yksilöimään sitä, minkälaisesta liiketoiminnasta on kyse. Eli laveasti sanoen kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin nykyisen hotelli- ja matkailutoiminnan laajentamisen ja monipuolistamisen. Kylpylä- ja matkailutoiminnan paikkoja on mahdollista tutkia laajemmin käynnissä olevan Joensuun seudun yleiskaavatyön 2040 yhteydessä.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Kaavamuutos osuu ennestään I-tason riskiruutuun. Tällöin kaavan muutoksilla, henkilömäärän tai rakennusmassan lisäyksillä ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen vastesuunnitteluun tai resurssointiin.

Kaava-alue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä. Alle 500m etäisyydellä on Valion meijerin tehdas, joka muodostaa konsultointivyöhykkeen. Tällöin kaavamuutoksesta tulee pyytää myös Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.

Pelastuslaitos on osallistunut musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutosta käsittelevään viranomaisten aloituskokoukseen 27.5.2026. Kokouksen yhteydessä ei noussut esiin kaavaan liittyviä muita seikkoja, joita pelastuslaitoksen tulisi ottaa esiin lausunnossaan.

Vastine:

Kaavahankkeesta on pyydetty Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto. Tukesin lausunnon lopussa on todettu, että "rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa.” Asia on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että alueen toteutussuunnitelmista on pyydettävä Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunnot.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydenhuolto ei hankkeen tässä vaiheessa anna lausuntoa, mutta haluaa kuitenkin seurata hanketta ja kommentoi mahdollisesti hanketta sen myöhemmissä vaiheissa.

Vastine:

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydeltä pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Valio

Olemme toimittaneet teille tarkastettavat asiat kylmälaitoksen konsultaatiovyöhykkeestä tarkastettavaksi. Hankkeeseen ei huomautettavaa.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Väylävirasto

Tausta

Joensuun kaupunki on pyytänyt Väyläviraston lausuntoa vireillä olevaan musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavamuutoksella tavoitellaan musiikki- ja kulttuuritalon sijoittumista nykyisen hotellikorttelin alueelle.

Suunnittelualue sijoittuu noin 200 metrin päähän Joensuun asemasta ja kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnoksen esitettyihin vaihtoehtoihin ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto muistuttaa rautatieliikenteen aiheuttamista tärinä-, runkomelu- ja meluvaikutuksista huomioiden kaavan tarkoituksena olevan musiikki- ja kulttuuritalon käyttötarkoituksen.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia

selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lpr_m). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoonumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen elinvoimakeskus.

Vastine:

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevan asemakaavan (vuodelta 2017) melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksiä. Selvitysten perusteella rautatieliikenne ei aiheuta sellaisia haittoja tai häiriöitä korttelin 1302 maankäytölle, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Selvitykset on luettavissa ja ladattavissa kaava-hankkeen verkkosivuilla oheismateriaalina. Selvitykset on myös toimitettu kaavamuutoksen hakijalle tiedoksi suunnittelua varten.



Musiikki- ja kulttuuritalo



LIITE 4 Hakijan luonnokset, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa & Jaakko Puro Oy, 2026

J • ENSUU

Joensuun musiikki- ja kulttuuritalon arkkitehtuuri

Musiikki- ja kulttuuritalon syntyajatus

Musiikkitalon toteutuksen ajatus syntyi poikkeuksellisesta mahdollisuudesta, jonka sijainti Sirkkalanpuistossa Hotelli Kimmelin läheisyydessä tarjoaa. Joensuun kaupungin ja PKO:n yhteistyöllä syntyvä rakennus toteuttaa kaupungin orkesterille sen vaativat, toimivat ja edustavat tilat. Samalla se laajentaa PKO:n ja Hotelli Kimmelin toiminnan musiikin, kulttuurin ja laajempien tapahtumien toteuttajaksi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvalliset arvot

Rakennus integroituu rakenteellisesti ja palveluiltaan Hotelli Kimmeliin ollen kuitenkin täysin omaleimainen arkkitehtoninen ratkaisu, joka avautuu esteettömästi jokimaisemaan, kaupungin ytimeen sekä Siltakadun, Itäsillan ja Yläsatamankadun suuntaan.

Arkkitehtuuri on yllätyksellistä ja mielenkiintoista vahvojen puurakenteiden tukemaa omaleimaista toteutusta. Lasijulkisivun pilarit "hongat" liittävät hankkeen suomalaiseen Pohjois-Karjalan perusmaaperään, ilmavaan mäntymetsään. Lasiset julkisivut viestivät kaupunkikuvallisesta avoimuudesta. Rakennus on kutsuva kaikkiin ilmansuuntiin, sillä ei ole takajulkisivua.

Luonteeltaan uudisosa on aikaa kestävä, selkeän yksinkertainen tilakappale, joka on yleisilmeeltään arvokas julkinen rakennus. Aulan lasijulkisivujen ansiosta rakennus hehkuu kutsuvana myös pimeinä vuodenaikoina, auringossa ne toistavat Pielisjoen maisemaa, puistoa ja taivasta. Ihminen kohtaa uuden näkymän pääsalia kiertävästä lämpiöstä uuden tunteen Joensuun kaupungista.

Materiaalivalinnoiltaan uudisosa on hillitty. Lasi, puu ja käsitelty sinistetty teräs tasapainottavat alueen rakennukset ehjäksi kokonaisuudeksi. Rakennuskokonaisuuden toiminnallinen monipuolisuus on myös kaupunkikuvallinen arvo ja elinvoimaisuuden tae. Rakennuksen lämpiö aukeaa puistoon estradina puistokonserteille. Salit ovat akustisesti ja fyysisesti erillään mahdollistaen samanaikaisen käytön sekä toiminnan tavoitettavuuden.

Rakennus ei piiloudu kaupunkimassaan vaan erottuu jokimaisemassa kaupungin suuntaan "tunnusmerkinä", joka nostaa jo aiemmin tunnustetun Pohjois-Karjalan kulttuurikaupungin profiilia. Hanke täydentää Hotelli Kimmelin ehjäksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

Musiikki- ja kulttuuritalo kaupungin elinvoiman vahvistajana

Elinvoimainen kaupunki on yhteiskunnan, ympäristön, talouden ja kulttuurin tasapainoa, elinvoimaisuus on ennen kaikkea mahdollisuuksien runsautta ja elämänlaadun paranemista. Me toteutamme sitä musiikki- ja kulttuuritalossa monimuotoisella syvälle mieleen painuvalla toimivalla arkkitehtuurilla.

Arkkitehtuurin suunnittelu ja toteutus

Musiikki- ja kulttuuritalon suunnitteluryhmä koostuu kolmen kokeneen ja arvostetun toimiston koalitiosta. Pääsuunnittelijana toimii professori arkkitehti Hannu Tikka. Hänen toteutuksiansa on mm. akustiikaltaan maailman kymmenen parhaan konserttisalin joukkoon arvostettu Sibelius-talo, jonka arkkitehtuuri on saanut myös kunniainintoja. Jaakko Puro Oy:n arkkitehtiryhmä Kalle Ukonlinna (pääsuunnittelijana Joensuun kauppahallissa), Jussi Vakkilainen ja Florian Ganter vastaavat rakennussuunnittelusta, Jaakko Puro luovasta suunnittelusta, logistiikasta ja sisustuksesta. Akustiikan suunnittelussa on hankkeen alkuvaiheesta lähtien ollut mukana kansainvälisesti arvostettu Henrik Möller Akukon Oy:stä. Rakennesuunnittelijana A-Insinöörit, joilla on runsas kokemus musiikkisaleista ja rakenteista.

Hannu Tikka
Professori arkkitehti, pääsuunnittelija

Kalle Ukonlinna
Arkkitehti, rakennussuunnittelija

Jaakko Puro
Luova johtaja,
sisustusarkkitehti

Rakennettu kulttuuriympäristö ja hankkeen merkitys

Joensuun tulevan musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutosalue sijoittuu Sirkkanpuistoon, Hotelli Kimmelin tontille Pielisjoen rannalla. Pielisjoki on Pohjois-Karjalan tärkein virta ja Suomen kuudenneksi suurin kymi, eli joki. Pielisjoki löysi nykyisen uomansa noin 6000 vuotta sitten jääkauden jälkeisen maanpinnan nousun myötä, kun Saimaa sai purkautumisreitin Salpausselän läpi Vuoksen syntyessä. Samalla Pielisjoen suu asettui nykyiselle paikalleen Joensuussa.

Jo yli 6000 vuoden takaa on löydetty ensimmäiset merkit ihmisasutuksesta joen rannoilta. Koko tunnetun historian ajan on joki ollut merkittävä kulkuväylä ja ympäröivien alueiden elinehto. 1786 Utransaareen toteutetun vesivoimalla toimivan kauppasahan myötä Pielisjoesta viimeistään muodostui teollisen tuotannon keskittymä. Talouselämän kehittyessä Pielisjoen kanavointi toteutettiin vuosina 1874 - 1879. Hanke edisti merkittävästi höyrylaivaliikenteen tavara- ja henkilökuljetuksia.

Pielisjoen rannalla sijaitseva kaavamuutosalue rajautuu Sirkkalan sillan, sekä Niskasaaren läpi kulkevan Siltakadun väliin. Nämä yhteydet kytkevät alueen keskustan ruutukaavarakenteeseen. Niskasaarella sijaitsee Joensuun vanhin kivirakennus, alun perin jyvavarastoksi vuonna 1852 valmistunut Pielisjoen linna, jota Pohjois-Karjalan maakuntaliitto nykyään käyttää. Niskasaaren kupeessa sen eteläpuolella sijaitsee puisto- ja virkistysalueena toimiva Ilosaari.

Alueen itäpuolella sijaitsee Joensuun rautatieasema, mikä toteutettiin 1800-luvun lopulla alun perin Karjalan radan pääteasemaksi. Sen 1892 - 1894 rakennettu uusrenessanssista tyyliä edustava asemarakennus on Suomen rautateiden arvokkaimpia historiallisia rakennuksia, ja toinen säilyneistä Karjalan radan asemarakennuksista Suomen rajojen sisäpuolella. Rataverkon laajentuessa 1900-luvun alkupuolella tuli Joensuusta merkittävä risteysasema, ja toisen maailmansodan jälkeen Pieksämäen radasta tuli Joensuun rautatieliikenteen pääsuunta.

Sirkkalan sillan pohjoispuolella Pielisen rannalla sijaitsee 1928 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema Schaumanin isännöitsijän talo, joka liittyy 1912 perustetun tehtaan alueeseen. Nykyisin UPM Plywoodin omistama tehdas on toiseksi vanhin edelleen toiminnassa oleva vaneritehdas Suomessa.

Pielisjoki, rautatieaseman seutu sekä Ilosaari muodostavat Joensuun kaupungin historiallisen sydämen. Alue jokirannan puistoineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Nyt laadittava asemakaavan muutos keskittyy Sirkkapuistoon, ja koskee nykyisen hotellin tontille tulevaa laajennusta, mihin syntyvät Joensuun musiikki- ja kulttuuritalon tilat. Hotelli laajennuksineen luo alueelle uuden kulttuuritoiminnan keskipisteen, joka integroituu alueen elävään historiaan ja on luonteva osa kaupungin kehityksen jatkumoa.

Hotellin tontin nykyinen asemakaava sallii 22100 m² kerrosalan toteuttamisen. Olemassa oleva Kimmelin hotellirakennus on laajuudeltaan 11780 k-m² ja käyttämättä oleva rakennusoikeus on tarkoitus toteuttaa nyt kaavoitettavaan musiikkitalon laajennusosaan, sekä jo aiemmin kaavoitettuun hotellirakennuksen neljätoistakerroksiseen tornimaiseen laajennukseen. Lisärakennusoikeudelle ei kaavamuutoksen yhteydessä ole tarvetta.

Lopullisen tulevan kaavan mukaisen tilanteen valmistuttua kokonaisuus osaltaan yhdistää entistä voimakkaammin Pielisjoen itäpuoleisen kaupunginosan perinteiseen ruutukaavakeskusta-alueeseen joen länsipuolella. Nykyisen kaavan mukainen kevyen liikenteen siltayhteys Sirkkapuistosta etelään, Ilosaaren suuntaan, on myös huomioitu kokonaissommitelmassa siten, että se osaltaan johtaa tulevan musiikkitalon laajennuksen eteläiselle pääsisäänkäynnille. Tulevan rakennuskokonaisuuden sijainti keskustan välittömässä kupeessa optimaalisten kulkuyhteyksien varrella, sekä Pielisjoen kauniiden maisemien äärellä on kuin luotu kaupunkilaisten ja kauempaakin saapuvien vieraiden viihtymiseen.

Hotellitoimintojen tuleva tornimainen massa luo aseman alueen reunaan selkeän ja ryhdikkään maamerkkirakennuksen. Musiikkitalon laajennusosan arkkitehtonisen ilmeen juuret ovat Pohjois-Karjalaisessa mäntymetsässä, sekä Pielisjoen maisemassa. Laajennusosan sydämen muodostaa tumman veden sävyinen pääsalin massa, jota sen ympäri kiertävä lasinen lämpö veistoksellisine puupilareineen kehystää kuin kruunu. Tuleva musiikkitalon laajennusosa Sirkkapuiston puoleisella tontin osalla toimii ilmeeltään lämpimän kutsuvana ja arkkitehtuuriltaan runollisen temppelimäisenä hengen ja ruumiin virkistyspaikkana.



Joensuun rautatieasema n. 1910 (Suomen Rautatiemuseon valokuvakokoelma)



Pielisjoen linna 1960-luvulla (tuntematon)



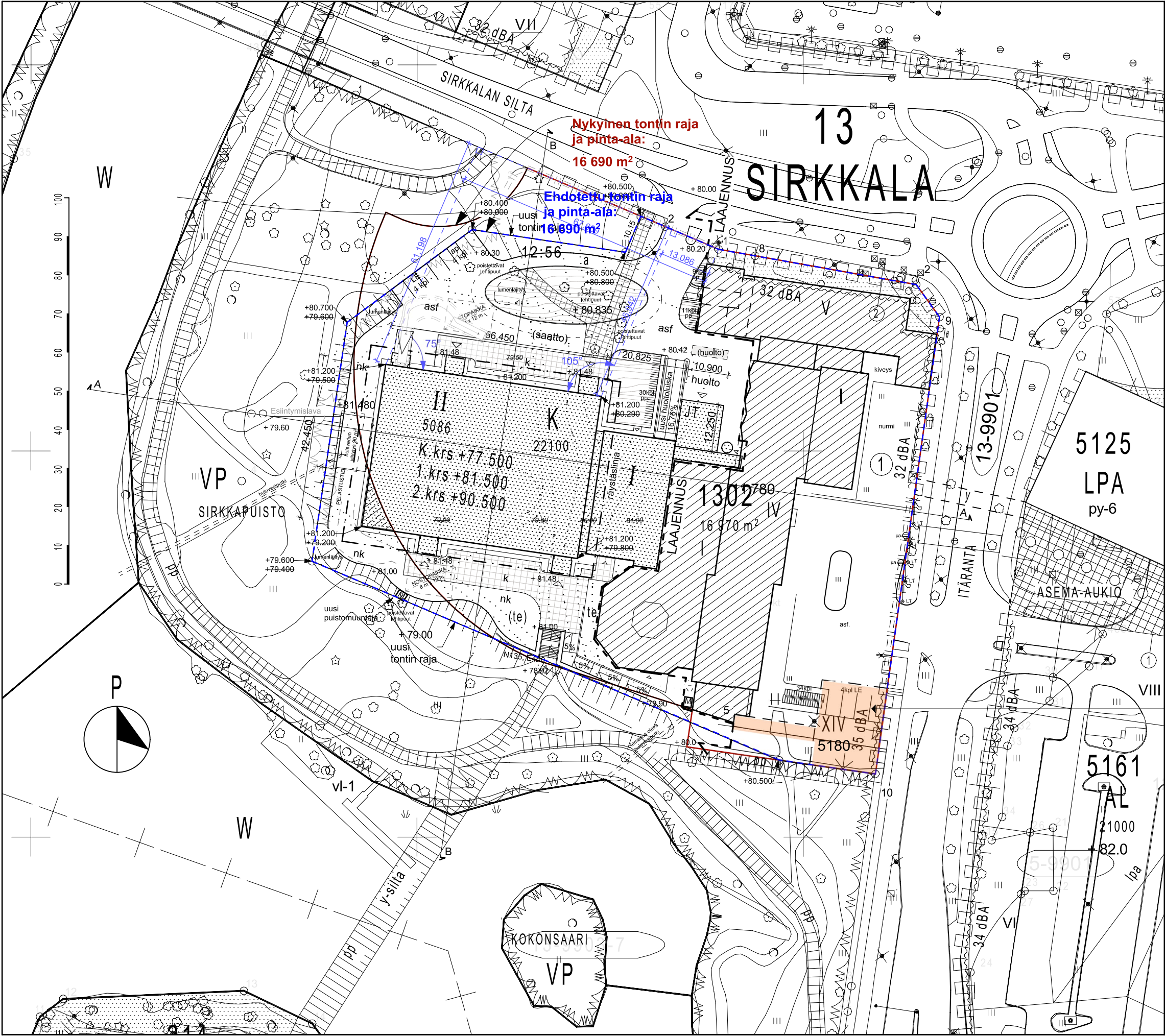
Joensuun Kuhasalon kalliokaiverrus

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

rakennusoikeus kaavassa 22 100 m²

käytetty rakennusoikeus 11 780 k-m²
Musiikkitalo laajennus 5 780 k-m²

käyttämätön RO : 4 540 m²



HOTELLILAAJENNUS, TORNI

14 kerroksinen torni kaavan mukaisella kerrostasoalalla (370 m²)

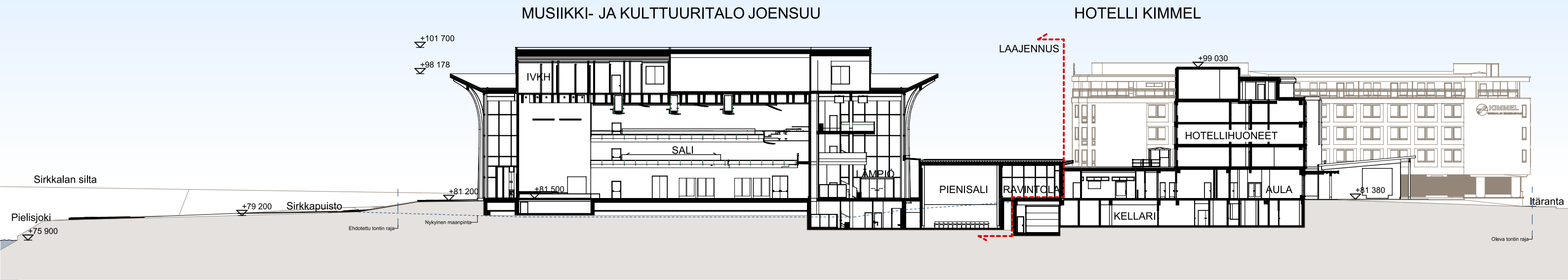
5180 k-m²

(RO ylitys 640 m²)

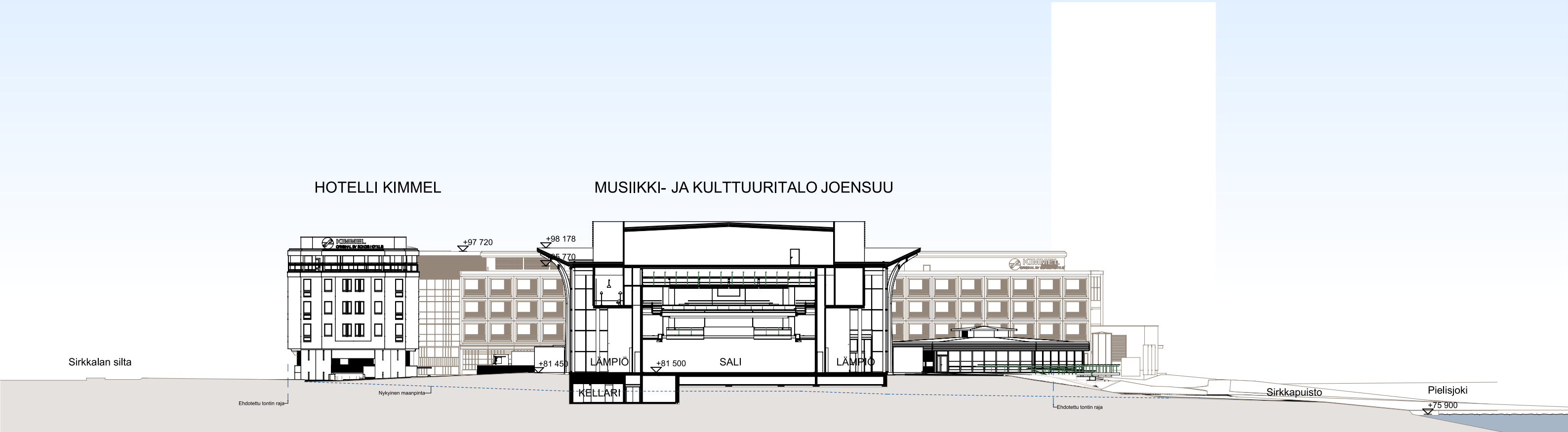
ASEMAPIIRROS

Musiikki- ja kulttuuritalo Joensuu
L00.1 Asemapiirros 1:1000
Jaakko Puro Oy,

A - A



B - B





MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY







Musiikki- ja kulttuuritalo



LIITE 5 Kaupunkimallihavainnekuvat, Joensuun kaupunki, 2026

J•ENSUU

Kaupunkimallihavainnekuvat

- HUOM! Kuvat ovat alustavia ja viitteellisiä. Havainnekuvat esittävät ensisijaisesti rakennusmassojen vaikutusta lähiympäristöön.
- Havainnekuvin valokuvaan on sovitettu hakijan laatima 3D-malli.

Kaupunkimallihavainnekuvat: Joensuun kaupunki, 2026

Musiikki- ja kulttuuritalo
Joensuun kaupunki, 2026





Musiikki- ja kulttuuritalo
Joensuun kaupunki, 2026



Musiikki- ja kulttuuritalo, näkymä Kanavasaarelta
Joensuun kaupunki, 2026